

DAB INVEST A/S

Baneskellet 1
8830 Tjele

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/02/2017

Margit A. Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DAB INVEST A/S Baneskellet 1 8830 Tjele Telefonnummer: 87993100 CVR-nr: 10938902 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Danske Andelskassers Bank A/S Baneskellet 1 8830 Tjele
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for DAB Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammershøj, den 27/02/2017

Direktion

Bjarne Lyng Hedegaard Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Jan Pedersen
Formand

Tomas Michael Jensen

Bent Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i DAB INVEST A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAB INVEST A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes

besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 27/02/2017

Anders Oldau Gjelstrup
statsautoriseret revisor

Jakob Lindberg
statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedformål og aktivitet er fortsat udlejning af ejendomme til formål indenfor Danske Andelskassers Bank's forretningsområde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2016 omfattet vedligeholdelse, udlejning og administration af ejendomsporteføljen. Banken driver ikke længere bankaktivitet fra ejendommen i Oksbøl, hvorfor ejendommen er sat til salg. Markedsværdien er revurderet ultimo 2016, hvilket har resulteret i en nedskrivning på 325.000 kr.

Der er i årets løb hverken foretaget køb eller salg af ejendomme.

Det økonomiske resultat for 2016 viser et overskud efter skat på kr. 2.952.472 mod kr. 3.788.956 i 2015. Resultatet foreslås overført til egenkapitalen.

Selskabets balance udgør 31. december 2016 kr. 44.360.094 mod 43.017.562 året før. Egenkapitalen udgør efter overførsel af årets resultat kr. 43.237.125.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omfalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 2,3 mio. kr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet hændelser, der påvirker årets resultat og selskabets økonomiske stilling på balancetidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Under hensyntagen til virksomhedens aktivitet er skemakravet for resultatopgørelsen fraveget.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes og herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og når aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og når værdien kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar:	5 år	0%

Nyanskaffelser af driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af anden valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle skatter og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Driftsmidler måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Genindvindingsværdien er aktivets værdi ved fortsat brug eller ved salg.

Finansielle anlægsaktiver

Pante- og gældsbreve måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuelle nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavende og skyldig skat.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelserne til finansiering af investeringsejendommene måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		4.809.167	5.042.292
Ejendomsomkostninger		-622.635	-1.093.707
Administrationsomkostninger		-112.266	-111.998
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-325.000	887.264
Bruttoresultat		3.749.266	4.723.851
Resultat af ordinær primær drift		3.749.266	4.723.851
Andre finansielle indtægter		2.659	2.913
Øvrige finansielle omkostninger		-39.344	-226.509
Ordinært resultat før skat		3.712.581	4.500.255
Skat af årets resultat	1	-760.109	-711.299
Årets resultat		2.952.472	3.788.956
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.952.472	3.788.956
I alt		2.952.472	3.788.956

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		42.600.000	42.925.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	42.600.000	42.925.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		33.505	36.865
Finansielle anlægsaktiver i alt		33.505	36.865
Anlægsaktiver i alt		42.633.505	42.961.865
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.726.456	55.551
Andre tilgodehavender		133	146
Tilgodehavender i alt		1.726.589	55.697
Omsætningsaktiver i alt		1.726.589	55.697
Aktiver i alt		44.360.094	43.017.562

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	72.900.000	72.900.000
Overført resultat		-29.662.875	-32.615.347
Egenkapital i alt		43.237.125	40.284.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		362.860	332.724
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.688.886
Skyldig selskabsskat		760.109	711.299
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.122.969	2.732.909
Gældsforpligtelser i alt		1.122.969	2.732.909
Passiver i alt		44.360.094	43.017.562

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	760.109	711.299
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>760.109</u>	<u>711.299</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler kr.	I alt kr.
Kostpris primo	124.347.760	421.376	124.769.136
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	124.347.760	421.376	124.769.136
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	-81.422.760	-421.376	-81.844.136
Årets afskrivning	-325.000	0	-325.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-81.747.760	-421.376	82.169.136
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.600.000	0	42.600.000
Salgssum for afhændede aktiver	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	0	0	0
Fortjeneste / tab	0	0	0

Investeringsjendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Der er således væsentlige regnskabsmæssige skøn forbundet med værdiansættelsen af ejendommene.

I særlige tilfælde anvendes uafhængig vurderingsmand til fastsættelse af dagsværdien.

Selskabets investeringsejendomme består af kontorejendomme i henholdsvis Hammershøj, Varde og Oksbøl samt 3 sommerhuse beliggende i Løkken, Gjern og på Fanø. Bygningen i Hammershøj består af i alt 6857 m², bygningen i Varde 889 m² og bygningen i Oksbøl består af 393 m² erhverv og 199 m² boliglejemål.

Til værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7 - 8,5 %.

Sommerhuse er værdiansat ud fra forventede salgspriser.

3. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 81.000 aktier a nominelt 900 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Saldo pr. 31.12.11	80.000.000
Tilgang ved fusion 01.01.12	1.000.000
Kapitalnedsættelse 20.04.15	-8.100.000
Aktiekapital ultimo	<u>72.900.000</u>

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er ingen sikkerhedsstillelser.

5. Oplysning om ejerskab

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mere end 5% af selskabskapitalen:

Danske Andelskassers Bank A/S