

DAB INVEST A/S

Baneskellet 1
8830 Tjele

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

25/04/2016

Camilla Nowak
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DAB INVEST A/S Baneskellet 1 8830 Tjele Telefonnummer: 87993000 Fax: 87993099 CVR-nr: 10938902 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Andelskassers Bank A/S Baneskellet 1 8830 Tjele
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammershøj, den 24/02/2016

Direktion

Brian Grønnegaard
Direktør

Bestyrelse

Jan Pedersen
Formand

Jens J. Hald

Tomas M. Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DAB INVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DAB INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 24/02/2016

Anders O. Gjelstrup
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabets aktiviteter har i 2015 omfattet vedligeholdelse, udlejning og administration af ejendomsporteføljen. Der er i årets løb ikke foretaget køb eller salg af ejendomme.

Det økonomiske resultat for 2015 viser et overskud på kr. 3.788.956 mod et underskud i 2014 på kr. 14.250.551. Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på selskabets sommerhuse på kr. 887.264 som følge af et opdateret driftsafkast samt vurdering af det generelle markedsniveau. Resultatet foreslås overført til egenkapitalen.

Selskabets balance udgør 31. december 2015 kr. 43.017.562 mod kr. 42.124.619 året før. Egenkapitalen udgør efter overførsel af årets resultat kr. 40.284.653.

Der er i årets løb foretaget en kapitalnedsættelse således, at selskabet ikke længere er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

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, mikrovirksomhed.

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 12.800 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 erhvervelsestidspunktet 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		5.042.292	5.695.576
Andre driftsindtægter		0	410.395
Ejendomsomkostninger		-1.093.707	-1.061.285
Administrationsomkostninger		-111.998	-106.959
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		887.264	-17.852.259
Bruttoresultat		4.723.851	-12.914.532
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-6.101
Resultat af ordinær primær drift		4.723.851	-12.920.633
Andre finansielle indtægter		2.913	4.209
Øvrige finansielle omkostninger		-226.509	-670.136
Ordinært resultat før skat		4.500.255	-13.586.560
Skat af årets resultat	1	-711.299	-663.991
Årets resultat		3.788.956	-14.250.551
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.788.956	-14.250.551
I alt		3.788.956	-14.250.551

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		42.925.000	42.037.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	42.925.000	42.037.736
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.865	39.985
Finansielle anlægsaktiver i alt		36.865	39.985
Anlægsaktiver i alt		42.961.865	42.077.721
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.551	46.740
Andre tilgodehavender		146	158
Tilgodehavender i alt		55.697	158
Omsætningsaktiver i alt		55.697	46.898
Aktiver i alt		43.017.562	42.124.619

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	3	72.900.000	81.000.000
Overført resultat		-32.615.347	-44.504.303
Egenkapital i alt		40.284.653	36.495.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		332.724	576.379
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.688.886	4.388.552
Skyldig selskabsskat		711.299	663.991
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.732.909	1.240.370
Gældsforpligtelser i alt		2.732.909	5.628.922
Passiver i alt		43.017.562	42.124.619

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	711.299	663.991
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>711.299</u>	<u>663.991</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	-82.310.024	-421.376	-82.731.400
Årets afskrivning	887.264	0	887.264
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-81.422.760	-421.376	81.844.136
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.925.000	0	42.925.000
Salgssum for afhændede aktiver	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	0	0	0
Fortjeneste / tab	0	0	0

Investeringsejendomme 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.

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. 31.12.10	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