

# **DAB INVEST A/S**

Baneskellet 1  
8830 Tjele

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**27/02/2020**

**Alma Lund Høj**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DAB INVEST A/S  
Baneskellet 1  
8830 Tjele

CVR-nr: 10938902  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammershøj, den 27/02/2020

## **Direktion**

Bjarne Lynge Hedegaard Nielsen

## **Bestyrelse**

Jan Pedersen  
Formand

Michael Skousgaard

Klaus Moltesen Ravn

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAB INVEST A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAB INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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. Fejlinformationer 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, 27/02/2020

Jens Ringbæk , mne27735  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Jakob Lindberg , mne40824  
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

Årets resultat er 2.677.756 kr. mod 3.038.211 i 2018. Resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Selskabets balance udgør 31. december 2019 kr. 50.653.851 mod 49.096.070 året før. Egenkapitalen udgør efter overførsel af årets resultat kr. 49.939.928.

## 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 2,1 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

### Driftsomkostninger

Omkostninger relateret til 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 13.800 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		4.789.732	4.754.511
Eksterne omkostninger .....		11.740	-210.082
Ejendomsomkostninger .....		-1.390.727	-442.250
Administrationsomkostninger .....		-119.515	-115.683
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-145.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.291.230</b>	<b>3.841.496</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.291.230</b>	<b>3.841.496</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.816	2.118
Øvrige finansielle omkostninger .....		-14.649	-66
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.278.397</b>	<b>3.843.548</b>
Skat af årets resultat .....		-600.641	-805.337
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.677.756</b>	<b>3.038.211</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.677.756	3.038.211
<b>I alt .....</b>		<b>2.677.756</b>	<b>3.038.211</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		35.400.000	36.480.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>35.400.000</b>	<b>36.480.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		21.787	25.987
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.787</b>	<b>25.987</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>35.421.787</b>	<b>36.505.987</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		15.231.978	12.589.980
Andre tilgodehavender .....		86	103
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>15.232.064</b>	<b>12.590.083</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>15.232.064</b>	<b>12.590.083</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>50.653.851</b>	<b>49.096.070</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		72.900.000	72.900.000
Overført resultat .....		-22.960.072	-25.637.828
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>49.939.928</b>	<b>47.262.172</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		113.282	590.877
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	437.684
Skyldig selskabsskat .....		600.641	805.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>713.923</b>	<b>1.833.898</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>713.923</b>	<b>1.833.898</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>50.653.851</b>	<b>49.096.070</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo .....	72.900.000	-25.637.828	47.262.172
Årets resultat .....		2.677.756	2.677.756
Egenkapital, ultimo .....	72.900.000	-22.960.072	49.939.928

Selskabskapitalen består af 81.000 aktier á nominelt DKK 900. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår:

Saldo pr. 31.12.14	81.000.000
Kapitalnedsættelse 20.04.15	-8.100.000
	-----
Saldo pr. 31.12.19	72.900.000
	-----

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	113.197.358
Afgang	-2.009.544
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>111.187.814</b>
Af- og nedskrivning primo	-76.717.358
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	-929.544
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-75.787.814</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.400.000</b>
Salgssum for afhændede aktiver	1.091.740
Regnskabsmæssig værdi	-1.080.000
<b>Fortjeneste / tab</b>	<b>11.740</b>

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 Hammershøj og Varde. Bygningen i Hammershøj består af i alt 6857 m<sup>2</sup>, og bygningen i Varde 889 m<sup>2</sup>.

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

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Danske Andelskassers Bank A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 3. Oplysning om ejerskab

### Moderselskab

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Danske Andelskassers Bank A/S, Baneskellet 1, 8830 Tjele, Viborg Kommune, Danmark.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Selskabet har ingen ansatte, og ledelsen i selskabet har ikke modtaget aflønning.