

Søndre Allé 43  
4600 Køge

T 5663 8200  
F 5663 8210  
M 2940 0244

torben@windrevision.dk  
www.windrevision.dk

CVR nr.: 34804699

*Dan-Ex Invest A/S  
Grønlandsvej 11  
4681 Herfølge*

*CVR-nr: 19 29 53 70*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(20. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/6 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Dan-Ex 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 1. juni 2016

### Direktion



Finn Simonsen

### Bestyrelse



Finn Simonsen



Camilla Bunnage



Jane Simonsen

**Til kapitalejerne af Dan-Ex Invest A/S**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Dan-Ex Invest A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

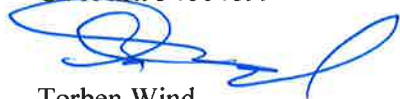
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 1. juni 2016

**Wind Revision**

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 34804699



Torben Wind  
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Dan-Ex Invest A/S  
Grønlandsvej 11  
4681 Herfølge

CVR-nr.: 19 29 53 70  
Hjemsted: Køge Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Finn Simonsen  
Camilla Bunnage  
Jane Simonsen

**Direktion**

Finn Simonsen

**Revisor**

Wind Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Søndre Alle 43 C  
4600 Køge

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af finansiering og investering i aktier og lignende samt anden hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerheder vedrørende indregning eller måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Dan-Ex Invest A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

### Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommenes driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger”.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Brugstid

Bygninger

5 - 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter ikke børsnoterede værdipapirer, er medtaget til anskaffessum.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>21.815</b>	<b>62.155</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-15.407	-14.416
Andre driftsomkostninger.....	-52.985	0
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>-46.577</b>	<b>47.739</b>
Andre finansielle indtægter .....	9.282	3
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-77.790	-102.355
Andre finansielle omkostninger.....	-113.579	-118.813
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-228.664</b>	<b>-173.426</b>
1 Skat af årets resultat.....	33.585	38.122
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-195.079</b>	<b>-135.304</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-195.079	-135.304
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-195.079</b>	<b>-135.304</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger .....	3.468.215	6.073.794
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.468.215</b>	<b>6.073.794</b>
Deposita .....	0	200
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>200</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.468.215</b>	<b>6.073.994</b>
2 Selskabsskat .....	8.154	38.122
Udskudt skatteaktiv .....	25.431	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>33.585</b>	<b>38.122</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	10.000	10.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>24.370</b>	<b>13.595</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>67.955</b>	<b>61.717</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.536.170</b>	<b>6.135.711</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat.....	-52.414	142.665
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>447.586</b>	<b>642.665</b>
Prioritetsgæld.....	857.000	2.447.799
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>857.000</b>	<b>2.447.799</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	19.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	3.710
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.224.584	2.991.675
Anden gæld.....	7.000	30.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.231.584</b>	<b>3.045.247</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.088.584</b>	<b>5.493.046</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.536.170</b>	<b>6.135.711</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

## NOTER

		2015	2014
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat.....		-8.154	-38.122
Regulering af udskudt skat.....		-25.431	0
		<u><b>-33.585</b></u>	<u><b>-38.122</b></u>
<b>2 Selskabsskat</b>			
Selskabsskat, primo.....		38.122	25.975
Skat af årets resultat.....		8.154	38.122
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....		-38.122	-25.975
		<u><b>8.154</b></u>	<u><b>38.122</b></u>
<b>3 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	142.665	-195.079	-52.414
	<u><b>642.665</b></u>	<u><b>-195.079</b></u>	<u><b>447.586</b></u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	2.467.161	857.000	857.000
	<u><b>2.467.161</b></u>	<u><b>857.000</b></u>	<u><b>857.000</b></u>

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

NOTER

2015

2014

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 857.000, er det stillet pant i ejendomme til en bogført værdi på kr. 1.868.897.

Der er stillet pant i ejendomme til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger på i alt kr. 81.000.

Der er udstedt ejerpantebrev på kr. 364.000 til sikkerhed for bankgæld.

**7 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Simonsen Holding A/S, Grønlandsvej 11, 4600 Køge