

# DUNAS Invest ApS

c/o AP-Proved ApS  
Møllevvej 11  
2990 Nivå

CVR-nr. 20330295

## Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juni 2018



Michael Hoffmann  
Dirigent

**DUNAS Invest ApS**

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **DUNAS Invest ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	DUNAS Invest ApS c/o AP-Proved ApS Møllevvej 11 2990 Nivå
<b>Telefon</b>	45 26 22 16 64
<b>CVR-nr.</b>	20330295
<b>Stiftelsesdato</b>	15. september 1997
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Michael Hoffmann, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

**DUNAS Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for DUNAS Invest ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ganløse, den 11. juni 2018

**Direktion**

Michael Hoffmann  
Direktør



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel, finansiering og dermed beslægtet virksomhed herunder konsulentvirksomhed samt ejendomsadministration, ejendomsbesiddelse og -udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -69.460, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 678.416, og en egenkapital på kr. -639.711.

Vi skal henvise til noten om usædvanlige forhold, hvor selskabets kapitaltab omtales.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for DUNAS Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 50-100 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**DUNAS Invest ApS****Resultatopgørelse**

	Note	2017	2016
		.	.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.713</b>	<b>8.883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.713</b>	<b>8.883</b>
Finansielle omkostninger		-43.443	-33.628
<b>Resultat før skat</b>		<b>-34.730</b>	<b>-24.745</b>
Skat af årets resultat	1	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-34.730</b>	<b>-24.745</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-34.730	-24.745
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-34.730</b>	<b>-24.745</b>

DUNAS Invest ApS

Balance 31. december 2017

		2017	2016
	<b>Note</b>	.	.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	677.647	677.647
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>677.647</u>	<u>677.647</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>677.647</u>	<u>677.647</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>769</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>769</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver</b>		<u>678.416</u>	<u>677.647</u>

DUNAS Invest ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
<b>Passiver</b>		.	.
Virksomhedskapital	3	200.000	200.000
Overkurs ved emission	4	0	0
Øvrige lovpligtige reserver	5	10.689	10.689
Overført resultat	6	-850.400	-815.670
<b>Egenkapital</b>		<b>-639.711</b>	<b>-604.981</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.042.871	1.144.441
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.042.871</b>	<b>1.144.441</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		103.481	66.727
Gæld til banker		0	12.951
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.600	4.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	6.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		159.675	47.659
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>275.256</b>	<b>138.187</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.318.127</b>	<b>1.282.628</b>
<b>Passiver</b>		<b>678.416</b>	<b>677.647</b>
Usædvanlige forhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		
Nærtstående parter	12		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	677.647	677.647
Kostpris ultimo	<u>677.647</u>	<u>677.647</u>
Opskrivninger primo	14.250	14.250
Opskrivninger ultimo	<u>14.250</u>	<u>14.250</u>
Af- og nedskrivninger primo	-14.250	-14.250
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-14.250</u>	<u>-14.250</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>677.647</u>	<u>677.647</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	200.000	150.000
Årets tilgang	0	50.000
Saldo ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret i regnskabsåret og seneste ændring var i 2016.		
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Årets tilgang	0	662.500
Årets afgang	0	-662.500
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Øvrige lovpligtige reserver</b>		
Saldo primo	10.689	10.689
Saldo ultimo	<u>10.689</u>	<u>10.689</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-815.670	-1.453.425
Årets tilgang	-34.730	-24.745
Overført fra overkursfond	0	662.500
Saldo ultimo	<u>-850.400</u>	<u>-815.670</u>

## Noter

2017

2016

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.042.871	103.481	521.090
	<u>1.042.871</u>	<u>103.481</u>	<u>521.090</u>

**8. Usædvanlige forhold**

Vi skal henvise til ledelsesberetningen omkring selskabets tab af kapital og muligheden for fortsat drift.

Ledelsen er vidende om selskabets tab af mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at kapitalen kan reetableres via den fremtidige indtjening. Kapitalejeren overvejer fortsat yderligere kapitaludvidelse.

Selskabets lividitet er presset, idet den primære drift ikke generer nok likviditet til at betale selskabets finansielle poster og selskabet er påbegyndt afvikling af realkreditlån.

Selskabets fortsatte drift er betinget af opretholdelse af eksisterende kreditfaciliteter samt yderligere likviditetstilskud. Likviditeten vil ifølge ledelsen blive tilført fra selskabets kapitalejer.

Kapitalejeren bekræfter at ville tilføre den nødvendige driftskapital for fortsat drift og at kapitalejeren står tilbage fra øvrige kreditorer frem til næste ordinære generalforsamling.

**9. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er pr. balancedagen stillet sikkerhed i selskabets ejendom, der er indregnet til kr. 677.647

Sikkerheden er stillet overfor Nordea Kredit Realkredit A/S realkreditpantebrev på kr. 1.042.871 samt ejerpantebrev på kr. 20.000 til sikkerhed for Ejerforeningen .

**11. Ejerskab**

**Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:**

Michael Hoffmann  
Hjemmehørende i Egedal kommune

**12. Nærtstående parter**

Michael Hoffmann  
Skrædderkær 5, Ganløse  
3660 Stenløse  
Hovedanpartshaver

**Øvrige nærtstående parter**

Selskabets ledelse

**Transaktioner**

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår. Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.