

DAKA Ejendomme og Finans A/S

Dakavej 10, 8723 Løsning

CVR-nr. 26 83 99 12



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. maj 2016

Som dirigent:


.....
Jan Isager



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DAKA Ejendomme og Finans A/S.

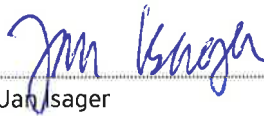
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 25. februar 2016
Direktion:



Jan Isager

Bestyrelse:



Lars Krause-Kjær
formand



Per Thomsen



Jan Isager

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DAKA Ejendomme og Finans A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DAKA Ejendomme og Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en 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 en 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.

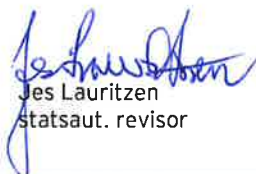
Konklusion

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 25. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jes Lauritzen
statsaut. revisor



Christian Jøker
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	DAKA Ejendomme og Finans A/S
Adresse, postnr., by	Dakavej 10, 8723 Løsning
CVR-nr.	26 83 99 12
Stiftet	29. september 2002
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Krause-Kjær, formand Per Thomsen Jan Isager
Direktion	Jan Isager
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8000 Aarhus C



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens moderselskab har i regnskabsåret indskudt yderligere aktiekapital på 75.000 t.kr. Provenuet herved er anvendt til et koncerninternt udlån, hvilket er den væsentligste årsag til, at årets resultat før skat udgør et overskud på 657 t.kr. Der er modsat tidligere år forventning om udnyttelse af selskabets skattemæssige underskudssaldo, hvorfor udskudt skat heraf er indtægtsført i 2015. Årets overskud udgør herefter 3.113 t.kr.

Forventet udvikling

For regnskabsåret 2016 forventes et resultat før skat lidt over indeværende års overskud.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	550.024	453.307
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-884.231	-884.232
	Resultat af primær drift	-334.207	-430.925
3	Finansielle indtægter	1.350.514	414
4	Finansielle omkostninger	-359.484	-391.733
	Resultat før skat	656.823	-822.244
5	Skat af årets resultat	2.455.700	158.122
	Årets resultat	3.112.523	-664.122
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.112.523	-664.122
		3.112.523	-664.122

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	13.494.135	14.378.366
		<u>13.494.135</u>	<u>14.378.366</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	75.000.000	0
		<u>75.000.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>88.494.135</u>	<u>14.378.366</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	2.455.700	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	158.122
	Andre tilgodehavender	3.139	301.306
	Periodeafgrænsningsposter	13.189	0
		<u>2.472.028</u>	<u>459.428</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.472.028</u>	<u>459.428</u>
	AKTIVER I ALT	<u>90.966.163</u>	<u>14.837.794</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	75.700.000	700.000
	Overført resultat	3.398.433	285.910
	Egenkapital i alt	<u>79.098.433</u>	<u>985.910</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.747	39.156
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.707.045	13.651.089
	Anden gæld	52.725	53.281
	Periodeafgrænsningsposter	50.213	108.358
		<u>11.867.730</u>	<u>13.851.884</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.867.730</u>	<u>13.851.884</u>
	PASSIVER I ALT	<u>90.966.163</u>	<u>14.837.794</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	700.000	285.910	985.910
Kapitalforhøjelse	75.000.000	0	75.000.000
Årets resultat	0	3.112.523	3.112.523
Egenkapital 31. december 2015	75.700.000	3.398.433	79.098.433

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DAKA Ejendomme og Finans A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af el samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personaleomkostninger

Ud over direktion og bestyrelse er der ingen ansatte i selskabet. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse, idet selskabets ledelse aflønnes af selskabets modervirksomhed. Selskabet har til modervirksomheden Daka Danmark A/S betalt et vederlag for selskabets administration i 2015 på i alt 117 t.kr.

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.350.514	0
Renteindtægter i øvrigt	0	414
	<u>1.350.514</u>	<u>414</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	359.226	391.733
Andre finansielle omkostninger	258	0
	<u>359.484</u>	<u>391.733</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-158.122
Årets regulering af udskudt skat	-2.455.700	0
	<u>-2.455.700</u>	<u>-158.122</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	25.210.169
Kostpris 31. december 2015	25.210.169
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	10.831.803
Årets afskrivninger	884.231
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	11.716.034
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	13.494.135
Afskrives over	<u>20 år</u>

7 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 75.700 stk. aktier a 1.000 kr.

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo primo	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Kapitalforhøjelse	75.000.000	0	0	0	0
	<u>75.700.000</u>	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>

8 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Daka Denmark A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.