

DAINS ApS

Industrivej 6
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/02/2017

Kim Andersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DAINS ApS
Industrivej 6
8660 Skanderborg

CVR-nr: 27286135
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Sparekassen Nørre Nebel & Omegn

Revisor

REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Frederiksgade 76, 1
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 18216833
P-enhed: 1004860059

Ledespåtegning

Ledelsen i DAINS ApS har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for DAINS ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Generalforsamlingen har fravalgt revision af årsregnskabet, og det er ledelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 14/02/2017

Direktion

Kim Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i DAINS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DAINS ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 14/02/2017

Per Plejdrup
registreret revisor
REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 18216833

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er byggeri og salg af sommerhuse. Endvidere udføres lejlighedsvist formidling af diverse konsulent- og serviceydelser.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomisk udvikling

Selskabet har i løbet af 2016 udvidet aktiviteterne ved erhvervelse af 2 ejendomme og en række byggegrunde. Det er ledelsens opfattelse, at disse erhvervelser er sket til en meget konkurrencedygtig pris samt at der kan realiseres en større avance ved opførelse af boliger og videresalg. Ejendommene og grundene optaget til kostpris i regnskabet og er anført under anlægsaktiver som projektejendomme.

Fortsat drift

Selskabets gældsforpligtelser overstiger aktiverne og fortsat drift afhænger af, at finansiel støtte fra kapitalejere videreføres, samt at nugældende kreditfaciliteter hos kreditinstitutter opretholdes. Endvidere arbejdes der på en kapitaludvidelse fra de nuværende kapitalejere i størrelsesordenen 6 – 8 mio. kr.

Det er ledelsens opfattelse at disse forudsætninger samt at den stedfundne aktivitetsudvidelse og planlagte yderligere aktivitetsfremmende tiltag vil igangsætte en genetablering af selskabets egenkapital, og derfor aflægges årsrapporten under forudsætning af forsat drift.

På grund af tidligere års underskud samt nedskrivninger på anlægsaktiver har selskabet oparbejdet et udskudt skatteaktiv på kr. 4,3 mio. Skatteaktivet er nedskrevet til kr. 0, men det er ledelsens forventning, at aktivet kan realiseres i løbet af de kommende 4 – 5 år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme omfatter 4 sommerhuse, der på grund af generelt meget dårlige markedsvilkår endnu ikke er solgte og derfor indtil videre anvendes til udlejning. Prisfastsættelsen til vurderet dagsværdi er behæftet med betydelig usikkerhed og selskabets ledelse udtrykker som følge heraf væsentlig usikkerhed ved måling af materielle anlægs-aktiver.

Af samme årsag udtrykkes væsentlig usikkerhed ved måling af kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 måling sker som beskrevet nedenfor.

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 balancetidspunktet.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes såfremt de vedrører regnskabsåret eller tidligere.

For væsentlige regnskabsposter er anvendt følgende indregningsmetoder og målegrundlag.

Omsætning

Omfatter salg af byggegrunde, udført konsulentassistance, lejeindtægter samt salg af handelsvarer i mindre omfang.

Omkostninger

Personale-, salgs-, lokale- og administrationsomkostninger indregnes efter forbrug, således at der er foretaget periodeafgrænsning af væsentlige poster.

Skat

I resultatopgørelsen indregnes aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af den udskudte skatteforpligtelse.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der er fastsat af selskabets ledelse på grundlag af sammenlignelige handelssummer i lokalområdet.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter grunde og bygninger, der er anskaffet med henblik på udvikling/bebyggelse og senere videresalg. Projektejendomme måles til kostpris eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Projektejendomme klassificeres som anlægsaktiver, indtil der er indgået bindende aftale om salg. mmaterielle anlægsaktiver (projektudvikling) måles til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger.

Kapitalandele

Kapitalandele i tilknyttet og i associeret virksomhed måles til indre værdi i henhold til virksomhedens årsregnskab pr. 31. december 2016.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Måles til kostpris for afholdte byggeomkostninger mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi for at imødegå forventede tab.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 opgjort 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Samme indregning foretages for øvrige finansielle forpligtelser.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		897.628	178.251
Personaleomkostninger	1	-243.873	-123.533
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-162.244
Resultat af ordinær primær drift		653.755	-107.526
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.802	-1.433.688
Andre finansielle indtægter		109.503	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		-358.384	-239.724
Andre finansielle omkostninger		-621.409	-489.529
Ordinært resultat før skat		-317.337	-2.270.467
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-317.337	-2.270.467
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-317.337	-2.270.467
I alt		-317.337	-2.270.467

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		2.568.142	0
Investeringsejendomme		10.600.000	10.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		13.168.142	10.600.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.116.892	100.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		17.000	2.070.276
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	4.133.892	2.170.276
Anlægsaktiver i alt		17.302.034	12.770.276
Fremstillede varer og handelsvarer		180.000	360.000
Varebeholdninger i alt		180.000	360.000
Igangværende arbejder for fremmed regning	3	809.431	0
Andre tilgodehavender		697.747	3.551.834
Tilgodehavender i alt		1.507.178	3.551.834
Likvide beholdninger		0	75.165
Omsætningsaktiver i alt		1.687.178	3.986.999
Aktiver i alt		18.989.212	16.757.275

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		9.400.000	9.400.000
Overført resultat		-14.507.973	-14.190.636
Egenkapital i alt		-5.107.973	-4.790.636
Gæld til banker		9.351.020	7.158.636
Gæld til associerede virksomheder		4.173.414	4.173.414
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.950.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		15.474.434	13.332.050
Gæld til banker		1.371.405	872.437
Leverandører af varer og tjenesteydelser		603.257	653.680
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		3.875.565	4.393.282
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.772.524	2.296.462
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.622.751	8.215.861
Gældsforpligtelser i alt		24.097.185	21.547.911
Passiver i alt		18.989.212	16.757.275

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	243.873	120.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	3.533
	<u>243.873</u>	<u>123.533</u>

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KADD Development ApS, Skanderborg	100%	4.116.892	-23.660

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bartro Holding ApS, Aarhus	33%	51.000	-

3. Igangværende arbejder for fremmed regning

	2016 kr.	2015 kr.
Kostpris for grunde og afholdte byggeomkostninger	809.431	0
A conto faktureret	0	0
	<u>809.431</u>	<u>0</u>

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets gældsforpligtelser overstiger aktiverne og fortsat drift afhænger af, at finansiel støtte fra kapitalejerne videreføres, samt at nugældende kreditfaciliteter hos kreditinstitutter opretholdes. Endvidere arbejdes der på en kapitaludvidelse fra de nuværende kapitalejere i størrelsesordenen 6 - 8 mio. kr.

Det er ledelsens opfattelse, at disse forudsætninger opfyldes, samt at den stedfundne aktivitetsudvidelse og planlagte yderligere aktivitetsfremmende tiltag vil igangsætte en genetablering af selskabets egenkapital og derfor aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme omfatter 4 sommerhuse, der på grund af generelt meget dårlige markedsvilkår endnu ikke er solgte og derfor indtil videre anvendes til udlejning. Prisfastsættelsen til vurderet dagsværdi er behæftet med betydelig usikkerhed og selskabets ledelse udtrykker som følge heraf væsentlig usikkerhed ved måling af materielle anlægsaktiver.

Af samme årsag udtrykkes væsentlig usikkerhed ved måling af kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har sædvanlige forpligtelser vedrørende efterreparationer på udførte entrepriser. Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomheden KADD Development ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for udbytteskat.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til kreditinstitut samt pantebrevsgæld har pant i investeringsejendomme/sommerhuse. Endvidere er ejerpantebreve kr. 2.400.000 i investeringsejendomme sikkerhedsstillet gæld til kreditinstitut.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ludanica Holding ApS, Industrivej 6C, Stilling, 8660 Skanderborg
Davidson Realty, 494 Killearn Lane ST MO 63141 St. Louis, Missouri USA