

# DAINS ApS

Industrivej 6  
8660 Skanderborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/05/2016**

---

**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: 01/01/2015 - 31/12/2015

**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 2015 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 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 17/05/2016

## 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 2015 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, 17/05/2016

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.

## Fortsat drift

Selskabets gældsforpligtelser overstiger aktiverne og fortsat drift afhænger af, at finansiel støtte fra kapitalejere videreføres, samt at nugældende kreditfaciliteter hos kreditinstitutter opretholdes.

Det er ledelsens opfattelse at disse forudsætninger opfyldes, og derfor aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets anlægsaktiver 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 anlægsaktiverne.

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

Varebeholdninger måles til kostpris. Beholdningen omfatter langsomt omsættelige handelsvarer og der udtrykkes usikkerhed ved måling heraf.

## 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.

Af- og nedskrivninger foretages lineært over aktivets forventede levetid således:

Projektudvikling 5 år

## Skat

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

## Anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver (projektudvikling) måles til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger.

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

Kapitalandele i associeret virksomhed måles til indre værdi i henhold til virksomhedens årsregnskab pr. 31. december 2015.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdi 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 resultatopførelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Øvrige gældsposter er indregnet til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-1.255.437</b>	<b>2.098.052</b>
Personaleomkostninger .....	1	-123.533	-165.040
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-162.244	-162.247
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.541.214</b>	<b>1.770.765</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	115
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-239.724	0
Andre finansielle omkostninger .....		-489.529	-586.936
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.270.467</b>	<b>1.183.944</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-2.270.467</b>	<b>1.183.944</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-2.270.467	1.183.944
<b>I alt .....</b>		<b>-2.270.467</b>	<b>1.183.944</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter .....		0	162.244
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>162.244</b>
Investeringsejendomme .....		10.600.000	11.932.886
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver .....		0	515.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.600.000</b>	<b>12.447.886</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		100.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		2.070.276	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.170.276</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.770.276</b>	<b>12.610.130</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		360.000	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>360.000</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender .....		3.551.834	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.551.834</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		75.165	79.090
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.986.999</b>	<b>79.090</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.757.275</b>	<b>12.689.220</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		9.400.000	9.400.000
Overført resultat .....		-14.190.636	-11.920.169
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-4.790.636</b>	<b>-2.520.169</b>
Gæld til banker .....		7.158.636	7.505.511
Gæld til associerede virksomheder .....		4.173.414	4.173.414
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.332.050</b>	<b>11.678.925</b>
Gæld til banker .....		872.437	876.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		653.680	140.170
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		4.393.282	2.235.360
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.296.462	278.324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.215.861</b>	<b>3.530.464</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.547.911</b>	<b>15.209.389</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.757.275</b>	<b>12.689.220</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	120.000	102.000
Pensionsbidrag	0	62.000
Andre omkostninger til social sikring	3.533	1.040
	<u>123.533</u>	<u>165.040</u>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
HS Projekt ApS, Skanderborg	100%	100.000	-

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KADD Development ApS, Skanderborg	50%	4.140.552	-23.380

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets gældsforpligtelser overstiger aktiverne og fortsat drift afhænger af, at finansiel støtte fra kapitalejere videreføres, samt at nugældende kreditfaciliteter hos kreditinstitutter opretholdes. Det er ledelsens opfattelse at disse forudsætninger opfyldes, og derfor aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

## 4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen udtrykker betydelig usikkerhed vedrørende måling af anlægsaktiverne omfattende investeringsejendomme og kapitalandele i tilknyttede samt associerede virksomheder.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

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

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af omsætningsaktivet "Likvide midler" er kr. 75.153 deponeringskonto for eventuelle mangler ved afsluttet byggeri. Sikkerhedsstillelsen løber til 15. september 2016.

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

## 7. 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