

# DAINS ApS

Industrivej 6  
8660 Skanderborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**05/03/2018**

---

**Kim Andersen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DAINS ApS Industrivej 6 8660 Skanderborg  e-mailadresse: kontakt@ludanica.com  CVR-nr: 27286135 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Nørre Nebel & Omegn

# Ledespåtegning

Ledelsen i DAINS ApS har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 19/02/2018

## Direktion

Kim Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i DAINS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DAINS ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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, 19/02/2018

Peter Holbech Andersen , mne16826  
Registeret revisor  
REaIVISION, 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 udvidet anpartskapitalen med 9 mio. kr. i løbet af året.

Selskabet har herefter realiseret et overskud på 2.087 t.kr. mod et underskud sidste år på t.kr. 317.

Egenkapitalen er nu positiv med t.kr. 5.979 og selskabet forventer overskud igen i 2018.

## 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. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

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 balancetids-punktet.

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.

## Materielle anlægsaktiver

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

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 aftaler om salg.

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris for afholdte byggeomkostninger.

## 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 resultatopgørelsen. Der anvendes en skattesats på 22 %.

Den aktuelle fremgangsmåde vedrørende indregning og måling fremgår af noterne.

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld m.v. indregnes amortiseret kostpris hvilket svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.144.661</b>	<b>897.628</b>
Personaleomkostninger .....	1	-337.223	-243.873
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.807.438</b>	<b>653.755</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		558.108	-358.384
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		-164.656	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		349.198	-100.802
Andre finansielle indtægter .....		178.748	109.503
Andre finansielle omkostninger .....		-641.759	-621.409
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.087.077</b>	<b>-317.337</b>
Skat af årets resultat .....		-500	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.086.577</b>	<b>-317.337</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.086.577	-317.337
<b>I alt</b> .....		<b>2.086.577</b>	<b>-317.337</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		1.353.000	2.568.142
Investeringsejendomme .....		13.000.000	10.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.353.000</b>	<b>13.168.142</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	4.116.892
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		0	17.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		617.167	0
Andre tilgodehavender .....		1.268.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.885.167</b>	<b>4.133.892</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.238.167</b>	<b>17.302.034</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	180.000
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>180.000</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning .....	2	1.906.226	809.431
Andre tilgodehavender .....		738.697	697.747
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.644.923</b>	<b>1.507.178</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.644.923</b>	<b>1.687.178</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.883.090</b>	<b>18.989.212</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		18.400.000	9.400.000
Overført resultat .....		-12.421.396	-14.507.973
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.978.604</b>	<b>-5.107.973</b>
Gæld til banker .....		6.199.957	9.351.020
Gæld til associerede virksomheder .....		0	4.173.414
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	1.950.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.199.957</b>	<b>15.474.434</b>
Gæld til banker .....		803.829	1.371.405
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		992.198	603.257
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		2.488.484	3.875.565
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.420.018	2.772.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.704.529</b>	<b>8.622.751</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.904.486</b>	<b>24.097.185</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.883.090</b>	<b>18.989.212</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	9.400.000	-14.507.973	-5.107.973
Kapitalforhøjelse .....	9.000.000		9.000.000
Betalt udbytte .....		0	0
Årets resultat .....		2.086.577	2.086.577
Egenkapital, ultimo .....	18.400.000	-12.421.396	5.978.604

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	334.243	243.873
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	2.980	0
	<u>337.223</u>	<u>243.873</u>

Antal helårsansatte har udgjort 1 i regnskabsåret.

## 2. Igangværende arbejder for fremmed regning

	2017 kr.	2016 kr.
Kostpris for grunde og afholdte byggeomkostninger	1.906.226	809.431
A conto faktureret	0	0
	<u>1.906.226</u>	<u>809.431</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	6.879.957	680.000	6.199.957	3.479.000
	<u>6.879.957</u>	<u>680.000</u>	<u>6.199.957</u>	<u>3.479.000</u>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

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

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til kreditinstitut samt pantebrevsgæld har pant i investeringsejendomme/sommerhuse der er bogført til t.kr. 14.353.

Endvidere er ejerpantebreve t.kr. 2.400 i investeringsejendomme sikkerhedsstillet gæld til kreditinstitut.

