

**Dansk Halbyggeri Invest ApS**

**CVR-nr. 27289622**

**Søvænget 5**

**8600 Silkeborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anette Skov Laustsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Dansk Halbyggeri Invest ApS  
Søværnet 5  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27289622

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Mogens Ellegaard Laustsen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Dansk Halbyggeri Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.05.2016

### Direktion

Mogens Ellegaard Laustsen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Dansk Halbyggeri Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dansk Halbyggeri Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom og kontorbygning og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 225 t.kr. mod et overskud på 261 t.kr. sidste år. Selskabets ledelse vurderer årets driftsmæssige resultat som forventet. Egenkapitalen udgør 2.247 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabet understøttes af lån fra moderselskabet AM Laustsen Holding ApS.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.314.134</b>	<b>1.359.645</b>
Personaleomkostninger	1	(313.168)	(313.066)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(347.895)</u>	<u>(355.851)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653.071</b>	<b>690.728</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(29.935)	(40.578)
Andre finansielle indtægter		11.443	12.660
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(354.918)</u>	<u>(325.859)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>279.661</b>	<b>336.951</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(54.285)</u>	<u>(76.148)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>225.376</u></b>	<b><u>260.803</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>225.376</u>	<u>260.803</u>
		<b><u>225.376</u></b>	<b><u>260.803</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		14.038.543	14.279.875
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		34.141	69.344
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>14.072.684</u></b>	<b><u>14.349.219</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		933.950	963.885
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		134.000	134.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>1.067.950</u></b>	<b><u>1.097.885</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>15.140.634</u></b>	<b><u>15.447.104</u></b>
Andre tilgodehavender		63.701	18.239
Tilgodehavende selskabsskat		62.161	36.076
Periodeafgrænsningsposter		9.583	9.583
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>135.445</u></b>	<b><u>63.898</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>569.271</u></b>	<b><u>286.434</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>704.716</u></b>	<b><u>350.332</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>15.845.350</u></b>	<b><u>15.797.436</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	130.000	130.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.116.616</u>	<u>1.891.240</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.246.616</u></b>	<b><u>2.021.240</u></b>
Udskudt skat		<u>231.200</u>	<u>114.754</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>231.200</u></b>	<b><u>114.754</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.854.015</u>	<u>7.256.415</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>6.854.015</u></b>	<b><u>7.256.415</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	494.993	522.421
Deposita		527.751	536.038
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.988.149	5.070.460
Anden gæld		351.270	238.418
Periodeafgrænsningsposter		<u>151.356</u>	<u>37.690</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.513.519</u></b>	<b><u>6.405.027</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.367.534</u></b>	<b><u>13.661.442</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.845.350</u></b>	<b><u>15.797.436</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	130.000	1.891.240	2.021.240
Årets resultat	0	225.376	225.376
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>130.000</b>	<b>2.116.616</b>	<b>2.246.616</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	312.000	311.670
Andre omkostninger til social sikring	1.168	1.396
	<b>313.168</b>	<b>313.066</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	347.895	355.851
	<b>347.895</b>	<b>355.851</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	148.765	147.683
Renteomkostninger i øvrigt	189.218	175.102
Valutakursreguleringer	9.615	3.074
Øvrige finansielle omkostninger	7.320	0
	<b>354.918</b>	<b>325.859</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(62.161)	(27.521)
Ændring af udskudt skat	116.446	92.265
Effekt af ændrede skattesatser	0	11.404
	<b>54.285</b>	<b>76.148</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>	
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	16.508.578	523.776	
Tilgange	71.360	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.579.938</b>	<b>523.776</b>	
Af- og nedskrivninger primo	(2.228.703)	(454.432)	
Årets afskrivninger	(312.692)	(35.203)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.541.395)</b>	<b>(489.635)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.038.543</b>	<b>34.141</b>	
	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>	<b>Tilgodehaver hos associerede virksomheder kr.</b>	
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	2.100.000	134.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.100.000</b>	<b>134.000</b>	
Nedskrivninger primo	(1.136.115)	0	
Andel af årets resultat	(29.935)	0	
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.166.050)</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>933.950</b>	<b>134.000</b>	
	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Associerede virksomheder:			
Unique Holiday Properties A/S	København	A/S	23,53



## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	130	1.000,00	130.000
	<u>130</u>		<u>130.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	130.000	130.000	130.000	130.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	5.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	522.421	494.993	6.854.015	4.802.842
	<u>522.421</u>	<u>494.993</u>	<u>6.854.015</u>	<u>4.802.842</u>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AM Laustsen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.039 t.kr.