



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

DA VINCI PARKEN APS
SKIBBROGADE 3, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Hans Peter Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Da Vinci Parken ApS Skibbrogade 3 9000 Aalborg
	Hjemmeside: www.davinciparken.dk
	CVR-nr.: 27 48 10 86
	Stiftet: 15. december 2003
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stefan Leif Albinsson Johan Anders Lundkvist Per Johan Bergman
Direktion	Stefan Leif Albinsson
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Da Vinci Parken ApS.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. april 2016

Direktion

Stefan Leif Albinsson

Bestyrelse

Stefan Leif Albinsson

Johan Anders Lundkvist

Per Johan Bergman

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Da Vinci Parken ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Da Vinci Parken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 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.

Aalborg, den 27. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ved årets udgang sket ændringer i selskabets ejerkreds, som nu udgøres 100 % af DVP Holding ApS.

Årets drift af investeringsejendomme er påvirket af større omkostninger til vedligeholdelse m.m. i forhold til et normalår.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Da Vinci Parken ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes som periodeafgrænsningsposter henholdsvis på egenkapitalen. Når den fremtidige pengestrøm indregnes i resultatopgørelsen, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen til resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, værdiregulering af gæld i investeringsejendomme samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		26.819.758	30.928
Personaleomkostninger.....	1	-1.504.979	-1.876
Af- og nedskrivninger.....		-37.501	-36
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		58.800.000	24.832
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		11.364.049	-32.666
Finansielle indtægter.....	2	2.130.200	2.258
Finansielle omkostninger.....		-20.138.117	-22.791
RESULTAT FØR SKAT		77.433.410	649
Skat af årets resultat.....	3	-13.087.396	2.044
ÅRETS RESULTAT		64.346.014	2.693
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte (udloddet i december 2015).....		50.000.000	0
Overført resultat.....		14.346.014	2.693
I ALT		64.346.014	2.693

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		658.800.000	600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		58.200	96
Materielle anlægsaktiver.....	4	658.858.200	600.096
ANLÆGSAKTIVER.....		658.858.200	600.096
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	108.264
Andre tilgodehavender.....		44.220	63
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		9.248.893	1.338
Periodeafgrænsningsposter.....		16.244	16
Tilgodehavender.....		9.309.357	109.681
Likvider.....		1.729.741	20.894
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.039.098	130.575
AKTIVER.....		669.897.298	730.671
PASSIVER			
Anpartskapital.....		25.000.000	25.000
Overført overskud.....		79.000.531	61.939
EGENKAPITAL.....	5	104.000.531	86.939
Hensættelse til udskudt skat.....		74.938.667	51.768
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		74.938.667	51.768
Gæld til realkreditinstitutter.....		462.465.908	483.333
Huslejedeposita.....		13.204.820	12.526
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	475.670.728	495.859
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	8.608.712	8.451
Gæld til pengeinstitutter.....		0	5.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.599.505	328
Anden gæld.....		5.079.155	2.469
Periodeafgrænsningsposter.....		0	79.443
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.287.372	96.105
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		490.958.100	591.964
PASSIVER.....		669.897.298	730.671
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	1.436.865	1.810	
Andre omkostninger til social sikring.....	33.224	43	
Andre personaleomkostninger.....	34.890	23	
	1.504.979	1.876	
Finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	2.123.160	2.192	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7.040	66	
	2.130.200	2.258	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-10.083.149	5.130	
Regulering af udskudt skat.....	28.279.999	-4.971	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-5.109.454	-2.203	
	13.087.396	-2.044	
Materielle anlægsaktiver			4
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	523.881.253	1.621.708	
Kostpris 31. december 2015.....	523.881.253	1.621.708	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	1.526.008	
Årets afskrivninger	0	37.500	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	1.563.508	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	76.118.747	0	
Årets værdireguleringer.....	58.800.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	134.918.747	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	658.800.000	58.200	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	20.327.000		

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Anparts kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	25.000.000	61.938.747	86.938.747
Kapitalbevægelser.....		2.715.770	2.715.770
Forslag til årets resultatdisponering.....		14.346.014	14.346.014
Egenkapital 31. december 2015.....	25.000.000	79.000.531	104.000.531

Anpartskapitalen har ikke været ændret de sidste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	491.784.317	471.074.620	8.608.712	402.215.941
Huslejedeposita.....	12.525.582	13.204.820	0	0
	504.309.899	484.279.440	8.608.712	402.215.941

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er indtil 18. december 2015, sambeskattet med de øvrige selskaber i A. Enggaard Ejendomme A/S koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatning.

Selskabet er fra 18. december 2015 sambeskattet med DVP Holding ApS koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 471.075 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 658.800 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er stillet ejerpantebrev på nom. 5.000 tkr.