

**DV Invest I A/S**  
**Lene Haus Vej 21, 7430 Ikast**

**CVR-nr. 30 27 96 38**

**Årsrapport**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **23/5** 2016



---

Villy Jæger  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for DV Invest I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

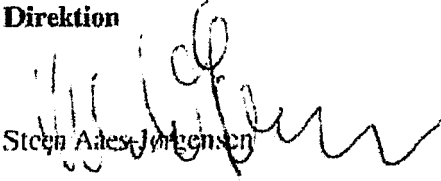
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

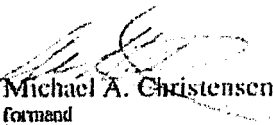
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

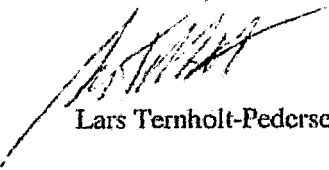
Ikast, den 11. maj 2016

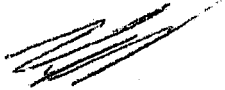
### Direktion

  
Steen Aale Jørgensen

### Bestyrelse

  
Michael A. Christensen  
formand

  
Lars Ternholt-Pedersen

  
Villy Jæger

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i DV Invest I A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DV Invest I A/S 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **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.

Ikast, den 11. maj 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor



Kenn Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	DV Invest I A/S Lene Haus Vej 21 7430 Ikast
	CVR-nr.: 30 27 96 38 Stiftet: 1. januar 2010 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael A. Christensen, formand Lars Ternholt-Pedersen Villy Jæger
<b>Direktion</b>	Steen Aaes-Jørgensen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelser</b>	Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning Sparkasse Hannover, Aegidientorplatz 1, 30159 Hannover

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er investering i og drift af fast ejendom i Tyskland.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet måler deres investeringsejendom til dagsværdi. Målingen er i indeværende regnskabsår baseret på salgsprisen, idet selskabets ejendom er solgt med overtagelse den 15. februar 2016.

Det er vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.157 t.kr. mod -31 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for DV Invest I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende reparation og vedligeholdelse, forsikringer, skatter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Selskabet er desuden skattepligtig af aktiviteter i udland, og skatten indregnes med den lokale skattesats.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Denne dagsværdi er for indeværende regnskabsår baseret på salgsprisen. Selskabets ejendom er solgt primo 2016. Målingen af den solgte ejendom er foretaget til indgået salgsaftale.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DV Invest I A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	2.166.732	4.322.517
Andre eksterne omkostninger	-229.867	-1.270.271
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-590.876	-2.761.318
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.165.359	1.290.719
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.511.348</b>	<b>1.581.647</b>
Andre finansielle indtægter	204.603	362.649
Andre finansielle omkostninger	-609.766	-2.475.149
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.106.185</b>	<b>-530.853</b>
2 Skat af årets resultat	-949.000	500.000
<b>Årets resultat</b>	<b>1.157.185</b>	<b>-30.853</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	-5.842.815	-30.853
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.157.185</b>	<b>-30.853</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	29.100.000	27.169.140
	Materielle anlægsaktiver i alt	29.100.000	27.169.140
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.100.000</b>	<b>27.169.140</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	10.348.363
	Tilgodehavende selskabsskat	0	118.094
	Andre tilgodehavender	247.863	265.009
	Tilgodehavender i alt	247.863	10.731.466
	Likvide beholdninger	131.982	6.260.485
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>379.845</b>	<b>16.991.951</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.479.845</b>	<b>44.161.091</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Aktiekapital	500.000	25.000.000
5 Øvrige reserver	0	0
6 Overført resultat	1.196.995	3.801.735
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.696.995</u></b>	<b><u>28.801.735</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	680.000	1.096.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>680.000</u></b>	<b><u>1.096.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til pengeinstitutter	0	11.392.279
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	11.392.279
Kortfristet del af langfristet gæld	15.763.704	350.000
Gæld til pengeinstitutter	285.098	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	152.843	0
Selskabsskat	1.410.000	0
Anden gæld	2.491.205	2.521.077
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.102.850</u>	<u>2.871.077</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>20.102.850</u></b>	<b><u>14.263.356</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>29.479.845</u></b>	<b><u>44.161.091</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler deres investeringsejendom til dagsværdi. Målingen er i indeværende regnskabsår baseret på salgsprisen, idet selskabets ejendom er solgt med overtagelse den 15. februar 2016.

Det er vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	250.000	-500.000
Regulering af tidligere års skat	699.000	0
	<u>949.000</u>	<u>-500.000</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	24.031.712	75.703.369
Tilgang i årets løb	765.501	0
Afgang i årets løb	0	-51.671.657
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>24.797.213</u>	<u>24.031.712</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	3.137.428	6.270.020
Årets regulering til dagsværdi	1.165.359	65.741
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-3.198.333
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u>4.302.787</u>	<u>3.137.428</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>29.100.000</u>	<u>27.169.140</u>

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Denne dagsværdi er for indeværende regnskabsår baseret på salgsprisen. Selskabets ejendom er solgt primo 2016. Målingen af ejendommen er foretaget til indgået salgsaftale.

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar	25.000.000	25.000.000
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-24.500.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>25.000.000</b></u>
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er opdelt A og B aktier.</p> <p>Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på aktiekapitalen:</p> <p>Kapitalnedsættelse, kontant den 23. februar 2015 <span style="float: right;">24.500.000 kr.</span></p>		
<b>5. Øvrige reserver</b>		
Særlig reserve besluttet ved kapitalnedsættelse	3.000.000	0
Overført til overført resultat	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	3.801.735	4.221.492
Årets overførte overskud eller underskud	-5.842.815	-30.853
Ændring i markedsværdi af rentesikring	283.075	-461.904
Skat vedrørende rentesikring	-45.000	73.000
Overført fra øvrige reserver	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.196.995</b></u>	<u><b>3.801.735</b></u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	0	1.000.000
Udloddet udbytte	0	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>7.000.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>7.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>



**Noter**

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	15.763.704	11.742.279
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-15.763.704</u>	<u>-350.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>11.392.279</b></u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>0</u>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 15.763 t.kr, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.100 t.kr.