

DV Invest I A/S
Smedevej 14, 7430 Ikast

CVR-nr. 30 27 96 38

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017

Villy Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 24. maj 2017

Direktion

Brian Huus

Bestyrelse

Lars Ternholt-Pedersen

Villy Jæger

Kent Posselt Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i DV Invest I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DV Invest I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 24. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Kenn Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	DV Invest I A/S Smedevej 14 7430 Ikast CVR-nr.: 30 27 96 38 Stiftet: 1. januar 2010 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Ternholt-Pedersen Villy Jæger Kent Posselt Pedersen
Direktion	Brian Huus
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning Sparkasse Hannover, Aegidientorplatz 1, 30159 Hannover
Modervirksomhed	Oktober Invest A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 84 t.kr. mod 2.167 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -433 t.kr. mod 1.157 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets sidste ejendom i Tyskland er solgt pr. 16. februar 2016. Der er pr. 31. december 2016 ingen aktivitet i selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke 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.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre 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 drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er desuden skattepligtig af aktiviteter i udlandet, 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. Dagsværdien er for sidste regnskabsår baseret på salgsprisen. Selskabets ejendom er solgt februar 2016. Målingen af den solgte ejendom blev foretaget til indgået salgsaftale. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	83.634	2.166.731
Andre eksterne omkostninger	-253.621	-229.867
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	184.758	-590.876
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>245.952</u>	<u>1.165.359</u>
Bruttoresultat	260.723	2.511.347
Andre finansielle indtægter	-36.472	204.603
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-178.928</u>	<u>-609.765</u>
Resultat før skat	45.323	2.106.185
1 Skat af årets resultat	<u>-477.915</u>	<u>-949.000</u>
Årets resultat	<u>-432.592</u>	<u>1.157.185</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	7.000.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-432.592</u>	<u>-5.842.815</u>
Disponeret i alt	<u>-432.592</u>	<u>1.157.185</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>29.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>29.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>29.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>76.548</u>	<u>247.863</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>76.548</u>	<u>247.863</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.440.694</u>	<u>131.982</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.517.242</u>	<u>379.845</u>
	Aktiver i alt	<u>2.517.242</u>	<u>29.479.845</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Øvrige reserver	0	0
5 Overført resultat	764.403	1.196.995
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	7.000.000
Egenkapital i alt	<u>1.264.403</u>	<u>8.696.995</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>680.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>680.000</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	15.763.704
Gæld til pengeinstitutter	0	285.098
Gæld til tilknyttede virksomheder	193.931	152.843
Selskabsskat	996.292	1.410.000
Anden gæld	62.616	2.491.205
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.252.839</u>	<u>20.102.850</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.252.839</u>	<u>20.102.850</u>
Passiver i alt	<u>2.517.242</u>	<u>29.479.845</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-680.000	250.000
Regulering af tidligere års skat	<u>1.157.915</u>	<u>699.000</u>
	<u>477.915</u>	<u>949.000</u>

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	24.797.213	24.031.712
Tilgang i årets løb	0	765.501
Afgang i årets løb	<u>-24.797.213</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>24.797.213</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	4.302.787	3.137.428
Årets regulering til dagsværdi	0	1.165.359
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-4.302.787</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>0</u>	<u>4.302.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>29.100.000</u>

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien er for sidste regnskabsår baseret på salgsprisen. Selskabets ejendom blev solgt februar 2016. Målingen af ejendommen blev foretaget til indgået salgsaftale.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	25.000.000
Kontant kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>-24.500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er opdelt i A og B aktier.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Kapitalnedsættelse, kontant den 23. februar 2015 24.500.000 kr.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Øvrige reserver		
Særlig reserve besluttet ved kapitalnedsættelse	0	3.000.000
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
	0	0
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.196.995	3.801.735
Årets overførte overskud eller underskud	-432.592	-5.842.815
Ændring i markedsværdi af rentesikring	0	283.075
Skat vedrørende rentesikring	0	-45.000
Overført fra øvrige reserver	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
	764.403	1.196.995
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	7.000.000	0
Udloddet udbytte	-7.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>7.000.000</u>
	0	7.000.000
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	15.763.704
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-15.763.704</u>
	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		