

# **DAV EJENDOMME II ApS**

Tietgensvej 12  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/03/2016**

---

**Ryon Thomsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            DAV EJENDOMME II ApS  
Tietgensvej 12  
8600 Silkeborg  
  
Telefonnummer: 86822900  
Fax: 86822950  
CVR-nr: 30542193  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**                Sønderjyllands Revision  
Jyllandsgade 28, 1  
Sønderborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 18061635  
P-enhed: 1016400315

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for DAV Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18/03/2016

## Direktion

Stefan Finseth Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dav Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

## **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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Sønderborg, 18/03/2016

Flemming Smidt Jensen  
Statsautoriseret revisor  
Sønderjyllands Revision  
CVR: 18061635

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat ligger på niveau med ledelsen forventninger.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DAV Ejendomme II ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### 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 periodeafgrænsningsposter under henholdsvis aktiver og forpligtelser.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver og forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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



## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætningen samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede salg.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af danske koncernforbudne selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i årsregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Henningsminde ApS, er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber ved skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af eventuelt ændret skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der henføres til årets resultat og, direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandør og løn.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

**Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DAV Ejendomme II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den ledelsen 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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandør samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris svarende til en nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.069.119</b>	<b>1.067.377</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-302.968	-302.968
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>766.151</b>	<b>764.409</b>
Andre finansielle indtægter .....		42.098	35.828
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-272.964	-350.509
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>535.285</b>	<b>449.728</b>
Skat af årets resultat .....	2	-124.100	-107.837
<b>Årets resultat</b> .....		<b>411.185</b>	<b>341.891</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		411.185	341.891
<b>I alt</b> .....		<b>411.185</b>	<b>341.891</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		12.603.883	12.906.851
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>12.603.883</b>	<b>12.906.851</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.603.883</b>	<b>12.906.851</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.620.792	1.328.694
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.620.792</b>	<b>1.328.694</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.620.792</b>	<b>1.328.694</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.224.675</b>	<b>14.235.545</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.527.690	1.062.184
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.652.690</b>	<b>1.187.184</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		198.914	158.922
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>198.914</b>	<b>158.922</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.343.133	5.969.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>5.343.133</b>	<b>5.969.988</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		559.408	555.571
Gæld til banker .....		6.117.474	6.022.895
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		191.820	174.735
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		161.236	166.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.029.938</b>	<b>6.919.451</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.373.071</b>	<b>12.889.439</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.224.675</b>	<b>14.235.545</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

Af selskabets samlede renteudgifter udgør 4.934 kr. renteudgifter til tilknyttede virksomheder, (2014: 3 tkr.)

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	99.429	87.269
Ændring af udskudt skat	24.671	2.058
	<u>124.100</u>	<u>107.837</u>

Betalt sambeskatningsbidrag til administrationselskab 87.278 kr. (2014 85tkr.)

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	14.118.723
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.118.723</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	1.211.872
Årets afskrivning	302.968
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>1.514.840</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>12.603.883</u></b>
Afskrives over	40 år

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Anparts-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	1.062.184	1.187.184
Resultatdisponering	0	411.185	411.185
Værdiregulering renteswap	0	54.321	54.321
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.527.690</b>	<b>1.652.690</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	5.902.541	559.408	5.343.133	3.152.079
	<b>5.902.541</b>	<b>559.408</b>	<b>5.343.133</b>	<b>3.152.079</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

For prioritetsgæld er der tinglyst pant i selskabets ejendom med bogført værdi på 12.604 t.kr.

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for Nykredits mellemværende med DAV Ejendomme I ApS. Restgælden udgør pr. 31. december 2015 i alt 5.963 tkr.

For gæld til pengeinstitut er der tinglyst et ejerpantebrev på 5.000 t.kr. med pant i selskabets ejendom.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Jyske Banks mellemværende med følgende koncernselskaber:

- Dansk Autoværn A/S
- Milewide A/S
- DAV Ejendomme I ApS

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henningsminde Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatter på renter, royalties og udbytter.