

# **DAB INVEST 2 A/S**

Baneskellet 1  
8830 Tjele

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/02/2019**

---

**Alma Lund Høj**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DAB INVEST 2 A/S Baneskellet 1 8830 Tjele  Telefonnummer: 87993000  CVR-nr: 30907655 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Andelskassers Bank A/S Baneskellet 1 8830 Tjele
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for DAB Invest 2 A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammershøj, den 28/02/2019

## Direktion

Bjarne Lyng Hedegaard Nielsen  
Direktør

## Bestyrelse

Jan Pedersen  
Formand

Bent Andersen

Michael Skousgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAB INVEST 2 A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAB INVEST 2 A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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.

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.

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.

København, 28/02/2019

Anders O. Gjelstrup , mne10777  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Jakob Lindberg , mne40824  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedformål og aktivitet er uændret investering i ejendomme, som banken overtager i forbindelse med afvikling af nødlidende engagementer i Danske Andelskassers Bank. Erhvervelsen sker med henblik på senere salg og hel eller delvis dækning af bankens tab.

## Udvikling i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatet for 2018 viser et overskud på kr. 237.991 mod et underskud i 2017 på kr. 78.188. Resultatet foreslås overført til egenkapitalen.

Selskabets balancen udgør 31. december 2018 kr. 4.389.370 mod kr. 4.389.170 året før.

## Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser, der påvirker årets resultat og selskabets økonomiske stilling på balancetidspunktet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes og herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og når aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og når værdien 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Driftsomkostninger

Omkostninger relateret til udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle skatter og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder.

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 skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud

## BALANCE

### Grunde og bygninger

Ved første indregning, indgår grunde og bygninger til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi jf. note 1. Der er således regnskabsmæssige skøn forbundet med værdiansættelsen af grunde og bygninger.

Kostpris for handelsejendomme opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af



anskaffelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsriski efter en individuel vurdering.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavende og skyldig skat.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		497.187	345.131
Eksterne omkostninger .....		0	-19.040
Ejendomsomkostninger .....		-51.809	-41.752
Administrationsomkostninger .....		-65.583	-65.683
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-204.700
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>379.795</b>	<b>13.956</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>379.795</b>	<b>13.956</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-120.122	-92.144
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>259.673</b>	<b>-78.188</b>
Skat af årets resultat .....		-21.682	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>237.991</b>	<b>-78.188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		237.991	-78.188
<b>I alt .....</b>		<b>237.991</b>	<b>-78.188</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		4.377.920	4.377.920
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>4.377.920</b>	<b>4.377.920</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.377.920</b>	<b>4.377.920</b>
Andre tilgodehavender .....		11.450	11.250
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>11.450</b>	<b>11.250</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>11.450</b>	<b>11.250</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.389.370</b>	<b>4.389.170</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		530.000	530.000
Overført resultat .....		895.966	657.975
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.425.966</b>	<b>1.187.975</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.000	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.880.136	3.100.460
Skyldig selskabsskat .....		21.682	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		46.586	85.735
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.963.404</b>	<b>3.201.195</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.963.404</b>	<b>3.201.195</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.389.370</b>	<b>4.389.170</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo .....	530.000	657.975	1.187.975
Årets resultat .....	0	237.991	237.991
Egenkapital, ultimo .....	530.000	895.966	1.425.966

Selskabskapitalen består af 53 aktier á nominelt DKK 10.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår:

Saldo pr. 31.12.13	510.000
Kontant indbetalt 30.12.14	20.000
	-----
Saldo pr. 31.12.18	530.000
	-----

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	4.582.620
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.582.620</b>
Af- og nedskrivning primo	-204.700
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-204.700</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.377.920</b>

Grunde og bygninger værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Der er således væsentlige regnskabsmæssige skøn forbundet med værdiansættelsen af ejendommene.

I særlige tilfælde anvendes uafhængig vurderingsmand til fastsættelse af dagsværdien.

Selskabets grunde og bygninger består af en parcelhusgrund i Kalundborg og en forretningsejendom i Ølgod.

Til værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 8,5%.

Parcelhusgrunden er værdiansat ud fra forventet salgspris.

## **2. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Danske Andelskassers Bank A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for det 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.

## **3. Oplysning om ejerskab**

### **Moderselskab**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Danske Andelskassers Bank A/S, Baneskellet 1, 8830 Tjele, Viborg Kommune, Danmark.