



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

DANFOREL EJENDOMME II APS
SLAGTERIVEJ 2, 7200 GRINDSTED
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. september 2016

Erik Dalgaard Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Danforel Ejendomme II ApS Slagterivej 2 7200 Grindsted
	CVR-nr.: 30 92 56 61
	Stiftet: 1. oktober 2007
	Hjemsted: Billund
	Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Erik Dalgaard Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Danforel Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 24. september 2016

Direktion

Erik Dalgaard Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Danforel Ejendomme II ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Danforel Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Kolding, den 24. september 2016

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

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

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 Danforel Ejendomme II ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Danforel Holding ApS, CVR-nr. 21 54 28 49, Slagterivej 2, 7200 Grindsted samt Aqua Invest 1 ApS, CVR-nr. 36 93 15 07, Ildervej 20A, 8270 Højbjerg.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er indregnet i henhold til indgående lejekontrakter med den del, som vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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**

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	23.000.000

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.

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 efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.751.933	3.751
Af- og nedskrivninger.....		-1.628.567	-1.581
DRIFTSRESULTAT		2.123.366	2.170
Finansielle omkostninger.....	1	-800.979	-1.270
RESULTAT FØR SKAT		1.322.387	900
Skat af årets resultat.....	2	-288.721	-198
ÅRETS RESULTAT		1.033.666	702
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.033.666	702
I ALT		1.033.666	702

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		47.407.043	48.827
Materielle anlægsaktiver.....	3	47.407.043	48.827
ANLÆGSAKTIVER.....		47.407.043	48.827
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		323.137	309
Periodeafgrænsningsposter.....		17.606	16
Tilgodehavender.....		340.743	325
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		340.743	325
AKTIVER.....		47.747.786	49.152
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		3.265.357	2.232
EGENKAPITAL.....	4	3.390.357	2.357
Hensættelse til udskudt skat.....		2.008.229	1.685
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.008.229	1.685
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.634.681	15.877
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.634.681	15.877
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.243.168	1.238
Gæld til pengeinstitutter.....		6.441.639	8.450
Gæld til tilknyttede selskaber.....		19.646.394	19.166
Anden gæld.....		383.318	379
Kortfristede gældsforpligtelser.....		27.714.519	29.233
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		42.349.200	45.110
PASSIVER.....		47.747.786	49.152
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	296.654	656		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	504.325	614		
	800.979	1.270		
Skat af årets resultat			2	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.204	0		
Regulering af udskudt skat.....	290.925	198		
	288.721	198		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2015.....		55.464.952		
Tilgang.....		208.737		
Kostpris 30. april 2016.....		55.673.689		
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015.....		6.638.079		
Årets afskrivninger.....		1.628.567		
Af- og nedskrivninger 30. april 2016.....		8.266.646		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....		47.407.043		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2015.....	125.000	2.231.691	2.356.691	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.033.666	1.033.666	
Egenkapital 30. april 2016.....	125.000	3.265.357	3.390.357	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	17.115.107	15.877.849	1.243.168	9.642.638
	17.115.107	15.877.849	1.243.168	9.642.638

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Til sikkerhed for Danforel Olie og Protein A/S' mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev 5.000 t.kr. med pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 47.407 t.kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Aqua Invest 1 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.878 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 47.407 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med bank er der givet virksomhedspant 40.000 t.kr. med pant i driftsinventar og driftsmidler, simple fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser, varelager, goodwill, domænenavne og rettigheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 0 t.kr.