

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# Danway Ejendomme ApS

Bodalen 1, 8643 Ans By

CVR-nr. 31 07 78 50

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6/3 2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11 - 12
Noter til årsrapporten	13 - 14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Danway Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans, den 15. februar 2017

**Direktion**

Jan Løw-Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Danway Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danway Ejendomme ApS 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 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

Aarhus, den 15. februar 2017

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Danway Ejendomme ApS  
Bodalen 1  
8643 Ans By

CVR-nr.: 31 07 78 50  
Hjemsteds-  
kommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jan Løw-Larsen

**Revision** Rådgivning & Revision A/S  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme.

### Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 495.180 anses for tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 1. januar 2016 fusioneret med Løw Ejendomme ApS og ændrede selskabsnavn fra Ejendomsselskabet Tietgensvej 31 ApS til Danway Ejendomme ApS med Danway Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Danway Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med udlejningen samt vedligeholdelse på ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til administration, kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

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 indgår i sambeskatning med modervirksomhed.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for det kommende driftsår.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

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

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Nettoomsætning</b>		<b>996.658</b>	<b>192.000</b>
Ejendomsomkostninger		-111.242	-118.238
Andre eksterne omkostninger		-45.271	-37.645
<b>Bruttoresultat</b>		<b>840.145</b>	<b>36.117</b>
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		0	-670.000
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-393.264	-302.707
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>446.881</b>	<b>-936.590</b>
Skat af årets resultat		48.299	-151.878
<b>Årets resultat</b>		<b>495.180</b>	<b>-1.088.468</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		295.180	-1.088.468
<b>Disponeret i alt</b>		<b>495.180</b>	<b>-1.088.468</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016	Åbnings- balance fusion
Investeringsejendomme		14.300.000	14.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>14.300.000</b>	<b>14.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.300.000</b>	<b>14.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	393.705
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.226	80.702
Andre tilgodehavender		0	44.131
Periodeafgrænsningsposter		0	7.755
<b>Tilgodehavender</b>		<b>81.226</b>	<b>526.293</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>75.945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>81.226</b>	<b>602.238</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.381.226</b>	<b>14.902.238</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016	Åbnings- balance fusion
Anpartskapital		205.000	205.000
Overført resultat		195.087	-100.093
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>600.087</b>	<b>104.907</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	48.299
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>48.299</b>
Gæld til pengeinstitutter		0	4.852.575
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.200.399	6.516.539
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>10.200.399</b>	<b>11.369.114</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		392.185	436.408
Gæld til pengeinstitutter		2.791.014	2.222.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.372	16.876
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.000	627.663
Depositum		41.800	16.800
Anden gæld		124.369	59.853
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.580.740</b>	<b>3.379.918</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.781.139</b>	<b>14.749.032</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.381.226</b>	<b>14.902.238</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	14.965.380
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>14.965.380</u>
Afskrivninger 1. januar	63.287
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december	<u>63.287</u>
Værdireguleringer 1. januar	-602.093
Årets værdiregulering	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-602.093</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>14.300.000</u></b>

Der er anvendt et forrentningskrav på 6,25 % på beboelsesejendom og 7,00 % på erhvervsjendomme.

Erhvervsjendomme er indregnet i balancen til DKK 13.480.000. Beboelsesejendom er indregnet i balancen til DKK 820.000.

### 2 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	205.000	-100.093	0	104.907
Årets resultat		<u>295.180</u>	<u>200.000</u>	<u>495.180</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>205.000</u></b>	<b><u>195.087</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>600.087</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2016	Åbnings- balance fusion
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfalder efter 5 år	8.485.813	9.742.645
Mellem 1 og 5 år	1.714.586	1.626.469
Langfristet del	10.200.399	11.369.114
Inden for 1 år	392.185	436.408
	<b>10.592.584</b>	<b>11.805.522</b>

### 4 Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Løw Holding ApS på DKK 10.592.584 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 8.050.000.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt DKK 5.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er med ejerpantebreve på DKK 1.295.526 og DKK 1.500.000 stillet sikkerhed i ejendom for bankengagement. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er DKK 5.430.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Løw-Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-721166730707

IP: 188.114.163.95

2017-03-06 16:27:03Z

NEM ID 

## Jens Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:30359443

IP: 78.156.112.7

2017-03-07 07:22:47Z

NEM ID 

## Jan Løw-Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721166730707

IP: 188.114.163.95

2017-03-07 21:01:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W7POA-2XIP4-TAZY3-EK0IK-X2DY8-T455Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>