

**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

## **DVIU ApS**

Smedetoften 10, 3600 Frederikssund

CVR-nr. 32 66 00 10

## **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **9/5 2016**

---

Dorthe Viuff  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Årsregnskab 1/1 - 31/12 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 12

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

DVIU ApS  
Smedetoften 10  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 32 66 00 10  
Hjemsted: Frederikssund  
Regnskabsår: 1/1 - 31/12

**Direktion**

Niels Martin Viuff  
Dorthe Viuff

**Revisor**

**Baagøe | Schou**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fiolstræde 44, 3. th.  
1171 København K

**Modervirksomhed**

NIMA A/S, Frederikssund

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for DVIU ApS.

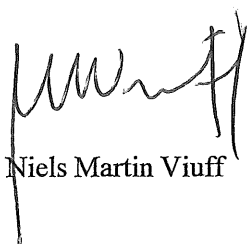
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 29/4 2016

**Direktion**



Niels Martin Viuff



Dorthe Viuff

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i DVIU ApS

Vi har revideret årsregnskabet for DVIU ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015, 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 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. 31/12 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29/4 2016

**Baagøe | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48



Bent Pallesen

Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DVIU ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### 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.

### 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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på 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 sambeskattede 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).

## 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af skat 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 DVIU ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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



## RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2015

Note		2014 tkr.
	<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>3.152.375</b> <b>3.280</b>
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-954.432      -949
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>866.025</u> <u>0</u>
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>3.063.968</b> <b>2.331</b>
4	Personaleomkostninger	-1.400      -140
	Andre eksterne omkostninger	<u>-140.836</u> <u>-62</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>2.921.732</b> <b>2.129</b>
5	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-937.450</u> <u>-637</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.984.282</b> <b>1.492</b>
6	Skat af årets resultat	<u>-439.850</u> <u>-328</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.544.432</u></b> <b><u>1.164</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	<u>1.544.432</u> <u>1.164</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>1.544.432</u></b> <b><u>1.164</u></b>

## BALANCE 31/12 2015

Note	A K T I V E R		31/12 2014 tkr.
	Investeringsejendomme	<u>38.950.394</u>	<u>39.246</u>
7	Materielle anlægsaktiver	<u>38.950.394</u>	<u>39.246</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>38.950.394</b></u>	<u><b>39.246</b></u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.071	360
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	383.685	0
	Andre tilgodehavender	<u>9.412</u>	<u>16</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>404.168</b></u>	<u><b>376</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>467.577</b></u>	<u><b>722</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>871.745</b></u>	<u><b>1.098</b></u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><u><b>39.822.139</b></u></u>	<u><u><b>40.344</b></u></u>



## BALANCE 31/12 2015

Note	PASSIVER		31/12 2014 tkr.
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	7.067.628	5.523
8	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>7.192.628</b>	<b>5.648</b>
	Hensættelse til udskudt skat	1.806.000	1.587
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.806.000</b>	<b>1.587</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	27.294.705	29.428
	Deposita	668.630	672
	Gæld til tilknyttede virksomheder	686.672	1.867
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>28.650.007</b>	<b>31.967</b>
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.266.076	579
	Selskabsskat	221.303	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	141.799	2
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.500	36
	Anden gæld	510.826	525
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.173.504</b>	<b>1.142</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>30.823.511</b>	<b>33.109</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>39.822.139</b>	<b>40.344</b>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter mv.		

## NOTER

### Nr. 1 - Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### Nr. 2 - Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til tkr. 38.950 baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i det forventede fremtidige løbende afkast og et afkastkrav i niveauet 6 % - 8 % for erhvervsjendomme, mens boligejendomme er baseret på kvadratmeterpris i det pågældende område.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.

### Nr. 3 - Værdiregulering af investeringsejendomme

	2014 tkr.	
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Avance ved salg af investeringsejendom	846.806	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	19.219	0
	<u>866.025</u>	<u>0</u>

### Nr. 4 - Personaleomkostninger

Lønninger	1.400	140
	<u>1.400</u>	<u>140</u>

### Nr. 5 - Øvrige finansielle omkostninger

Renter til tilknyttet virksomhed	49.730	73
Finansielle omkostninger i øvrigt	887.720	564
	<u>937.450</u>	<u>637</u>

### Nr. 6 - Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	221.303	0
Regulering af tidligere års skat	-453	0
Regulering af udskudt skat	219.000	328
	<u>439.850</u>	<u>328</u>

## NOTER

Nr. 7 - Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
Kostpris 1/1 2015	35.710.248
Årets tilgang	347.845
Årets afgang	<u>-643.022</u>
<b>Kostpris 31/12 2015</b>	<b><u>35.415.071</u></b>
Værdireguleringer 1/1 2015	3.535.323
Årets reguleringer	<u>0</u>
<b>Værdireguleringer 31/12 2015</b>	<b><u>3.535.323</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015</b>	<b><u>38.950.394</u></b>

Nr. 8 - Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital	125.000	5.523.196	5.648.196
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.544.432</u>	<u>1.544.432</u>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>7.067.628</u></b>	<b><u>7.192.628</u></b>

Nr. 9 - Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	28.560.781	1.266.076	22.205.822
Deposita	668.630	0	668.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>686.672</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>29.916.083</u></b>	<b><u>1.266.076</u></b>	<b><u>22.874.422</u></b>

## Nr. 10 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 38.950.

## NOTER

### Nr. 11 - Eventualposter mv.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med den ultimative modervirksomhed NMV Holding 2014 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.