

# **DANACAPITAL SERIE II A/S**

Søhøj 11  
2690 Karlslunde

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2017**

---

**Lars Vendelbo**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** DANACAPITAL SERIE II A/S  
Søhøj 11  
2690 Karlslunde

CVR-nr: 35514759  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

, den

## Direktion

Lars Vendelbo Pedersen

## Bestyrelse

Lennart Ramsing

Bent Munk Kristensen

Lars Vendelbo Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 12. 2016, samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret, er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen indeholder stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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 at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg af anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i periodebalancen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsrapporten omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Udtalelse om Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Supplerende oplysninger, uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at mere end halvdelen af selskabets kapital er tabt, som følge af årets negative resultat. Selskabets ledelse skal, senest 6 måneder efter, at kapitaltabet er konstateret, afholde generalforsamling og herunder redegøre for selskabets økonomiske stilling samt om fornødent stille forslag om foranstaltninger der bør foretages i anledning af kapitaltabet. Undladelse heraf er i strid med selskabslovens § 119 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

helsingør, 31/05/2017

Frank Poulsen  
Registreret Revisor  
FP Rådgivning & Revision  
CVR: 37092681

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom, samt udstede konvertible obligationer.

Virksomhedens aktiviteter foregår primært i Danmark og fortrinsvis på Sjælland.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -343.203

## Særlige risici

Selskabet har efter ledelsens skøn ingen særlige risici, udover den almindelige forretningsrisiko.

## Den forventede udvikling

Selskabet forventer øget omsætning og indtjening i form af husleje indtægter efter byggeriet er færdigt i slutningen af 2017. Egenkapitalen forventes derfor fuldt reetableret i 2018 igennem almindelig drift, og væsentligt forbedret i 2017.

Årets resultat foreslås overført til overført overskud.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten for DanaCapital A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter ved formidling af ydelser og husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat



Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat på mere end kr. 100.000, 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.

## BALANCEN

### Anlægsaktiver

Anlægsaktiver indregnes til kostpris indregnet op-/nedskrivninger.

Bygninger afskrives over 50 år

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita medtages til nominel værdi.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		0	235.726
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer .....		0	-14.610
Andre eksterne omkostninger .....		-355.278	-82.999
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-355.278</b>	<b>138.117</b>
Lønninger .....		-6.077	-128.974
Andre omkostninger til social sikring .....		0	-5.275
Andre personaleomkostninger .....		0	-2.372
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-361.355</b>	<b>1.496</b>
Andre finansielle indtægter .....		2.149	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-80.798	-68
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-440.004</b>	<b>1.428</b>
Skat af årets resultat .....		96.801	-335
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-343.203</b>	<b>1.093</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-343.203	1.093
<b>I alt .....</b>		<b>-343.203</b>	<b>1.093</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		954.611	4.011.660
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.695.497	448.375
Tilgodehavende skat .....		96.801	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.746.909</b>	<b>4.460.035</b>
Likvide beholdninger .....		762.370	2.609.108
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.509.279</b>	<b>7.069.143</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.509.279</b>	<b>7.069.143</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-338.234	4.969
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>161.766</b>	<b>504.969</b>
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		4.346.050	5.265.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.346.050</b>	<b>5.265.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	1.102.072
Skyldig selskabsskat .....		1.463	1.463
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	195.639
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.463</b>	<b>1.299.174</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.347.513</b>	<b>6.564.174</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.509.279</b>	<b>7.069.143</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har efter ledelsens skøn ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser. Virksomheden er behørigt forsikret for erhvervsansvar.

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed eller givet garranti.

## 3. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter:

Bent Munk Kristensen

Lennart Ramsing

Lars Vendelbo Pedersen

Bestemmende indflydelse:

Lars Vendelbo Pedersen

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Danaejendomme A/S, Søhøj 11, 2690 Karlslunde