

# **DANACAPITAL SERIE II A/S**

Søhøj 11  
2690 Karlslunde

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/05/2018**

---

**Lars Vendelbo Pedersen**  
**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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 35514759  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Ledelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for DanaCapital Serie II A/S. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, er tilstrækkelig og at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Karlslunde, den 04/05/2018

## Direktion

Lars Vendelbo Pedersen  
Direktør

## Bestyrelse

Lennart Ramsing

Bent Munk Kristensen

Lars Vendelbo Pedersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet lever op til reglerne, om fravalg af revision, hvorfor det indstilles til generalforsamlingens godkendelse, at revision fravælges for det kommende regnskabsår.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

DanaCapital Serie II A/S  
Søhøj 11  
2690 Karlslunde

## Konklusion

Vi har revideret årsrapporten for DanaCapital Serie II A/S for perioden 1. januar 2017 - 31. December 2017 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017, samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale revisionsstandarter og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarter og krav er nærmere beskrevet i revisorpåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig 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 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.

## **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.

Helsingør, 23/04/2018

Frank Poulsen , mne3362  
Registreret Revisor  
FP Rådgivning & Revision ApS  
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 utilfredsstillende.

Selskabets udvikling følger den plan som er lagt. Selskabet har investeret i en andel af en byggegrund hvor på der er ved at blive opført boliger. Byggeriet forventes færdigt sidst i 2018.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 34.999.

## 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 2018. Egenkapitalen forventes derfor fuldt reetableret i 2018 igennem almindelig drift, og væsentligt forbedret i 2018.

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

### 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.

### 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.

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

### 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		731.305	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer .....		0	0
Andre eksterne omkostninger .....		-189.610	-355.278
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>541.695</b>	<b>-355.278</b>
Lønninger .....		-262.239	-6.077
Andre omkostninger til social sikring .....		0	0
Andre personaleomkostninger .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>279.456</b>	<b>-361.355</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	2.149
Øvrige finansielle omkostninger .....		-120.608	-80.798
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>158.848</b>	<b>-440.004</b>
Skat af årets resultat .....		-123.849	96.801
<b>Årets resultat .....</b>		<b>34.999</b>	<b>-343.203</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		34.999	-343.203
<b>I alt .....</b>		<b>34.999</b>	<b>-343.203</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	954.611
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.695.498	2.695.497
Tilgodehavende skat .....		0	96.801
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.695.498</b>	<b>3.746.909</b>
Likvide beholdninger .....		664.121	762.370
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.359.619</b>	<b>4.509.279</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.359.619</b>	<b>4.509.279</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-303.235	-338.234
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>196.765</b>	<b>161.766</b>
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		2.748.183	4.346.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>2.748.183</b>	<b>4.346.050</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		81.000	0
Skyldig selskabsskat .....		23.147	1.463
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		310.524	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>414.671</b>	<b>1.463</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.162.854</b>	<b>4.347.513</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.359.619</b>	<b>4.509.279</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	-338.234	161.766
Årets resultat .....	0	34.999	34.999
Egenkapital, ultimo .....	500.000	-303.235	196.765

Selskabskapitalen er opdelt i 500 aktier a kr. 1.000

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Virksomhedsobligationer	4.346.050	2.748.183	2.748.183	0
	<b>4.346.050</b>	<b>2.748.183</b>	<b>2.748.183</b>	<b>0</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har efter ledelsens skøn ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser, som ikke allerede er medtaget i regnskabet.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed eller givet garanti.

## 4. 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