

# DPI Properties A/S

Hovedgaden 18, 1.

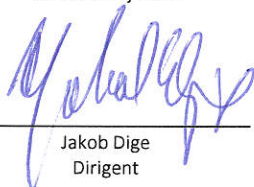
2970 Hørsholm

CVR-nr. 32644899

## Årsrapport for 2015

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2016



---

Jakob Dige  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger              | 3  |
| Ledelsespåtegning                   | 4  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5  |
| Ledelsesberetning                   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 8  |
| Resultatopgørelse                   | 11 |
| Balance                             | 12 |
| Noter                               | 14 |

## DPI Properties A/S

### Virksomhedsoplysninger

|                     |                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | DPI Properties A/S<br>Hovedgaden 18, 1.<br>2970 Hørsholm                                                              |
| Telefon             | 45 20 92 92 16                                                                                                        |
| E-mail              | jd@ld1.dk                                                                                                             |
| CVR-nr.             | 32644899                                                                                                              |
| Stiftelsesdato      | 27. november 2009                                                                                                     |
| Regnskabsår         | 1. januar 2015 - 31. december 2015                                                                                    |
| <b>Bestyrelse</b>   | Leif Peter Dige, Formand<br>Jakob Dige, Direktør<br>Mette Dige From                                                   |
| <b>Direktion</b>    | Jakob Dige, Direktør                                                                                                  |
| <b>Revisor</b>      | KRESTON CM<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab<br>Usserød Kongevej 157<br>2970 Hørsholm<br>CVR-nr.: 39463113 |
| <b>Advokat</b>      | Advokat Asaf M. Fasal - AUMENTO                                                                                       |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for DPI Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 30. maj 2016

### Direktion

Jakob Dige  
Direktør

### Bestyrelse



Leif Peter Dige  
Formand



Jakob Dige  
Direktør



Mette Dige From

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i DPI Properties A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DPI Properties A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 8 vedrørende sagsanlæg fra selskabets tidligere moderselskab.

DPI Properties A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Hørsholm, den 30. maj 2016

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR.nr. 39 46 31 13



Michel Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel, finansiering, udlejning, ejendomsinvestering og anden dermed beslægtet virksomhed, herunder konsulent- og rådgivningsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 264.248, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 9.996.429, og en egenkapital på kr. 1.827.041.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en retssag der var anlagt af kurator i et tidligere moderselskab Dansk Pantebrevsinvestering A/S under konkurs, med krav om betaling af DKK 1.632.454 med tillæg af procesrenter.

Selskabet har ved dom af 16. december 2015 fået fuld medhold i sagen og er blevet tildelt sagsomkostninger på DKK 85.000, der ikke er medregnet i balancen.

Sagen er efter regnskabsårets udløb, af modparten blevet anket til Landsretten.

Der er, ud over ovenfor anførte, efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for DPI Properties A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning for den periode de vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, administration og ejendomme.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret køstpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|                                              | Note | 2015            | 2014             |
|----------------------------------------------|------|-----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>-157.225</b> | <b>-22.035</b>   |
| Personaleomkostninger                        |      | 0               | -13.871          |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | 658.332         | 2.000.000        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>501.107</b>  | <b>1.964.094</b> |
| Finansielle indtægter                        | 1    | 4.342           | 9.583            |
| Finansielle omkostninger                     |      | -241.201        | -628.622         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>264.248</b>  | <b>1.345.055</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | 0               | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>264.248</b>  | <b>1.345.055</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                 |                  |
| Overført resultat                            |      | 264.248         | 1.345.055        |
|                                              |      | <b>264.248</b>  | <b>1.345.055</b> |

DPI Properties A/S

Balance 31. december 2015

|                                             | Note | 2015             | 2014              |
|---------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                   |
| Investeringsejendomme                       | 3    | 7.700.000        | 16.800.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>7.700.000</b> | <b>16.800.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>7.700.000</b> | <b>16.800.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 13.065           | 132.781           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 2.118.267        | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 5.529            | 15.571            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>2.136.861</b> | <b>148.352</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>159.568</b>   | <b>147.620</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>2.296.429</b> | <b>295.972</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>9.996.429</b> | <b>17.095.972</b> |

## Balance 31. december 2015

|                                                                                             | Note | 2015             | 2014              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                                                             |      |                  |                   |
| Virksomhedskapital                                                                          | 4    | 500.000          | 500.000           |
| Overført resultat                                                                           | 5    | 1.327.041        | 1.062.794         |
| <b>Egenkapital</b>                                                                          |      | <b>1.827.041</b> | <b>1.562.794</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                                                              |      | 6.356.599        | 14.361.718        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                      | 6    | <b>6.356.599</b> | <b>14.361.718</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                                          |      | 1.447.867        | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                                    |      | 32.343           | 297.008           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                                           |      | 217.469          | 239.885           |
| Anden gæld                                                                                  |      | 115.110          | 634.567           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                                      |      | <b>1.812.789</b> | <b>1.171.460</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                                   |      | <b>8.169.388</b> | <b>15.533.178</b> |
| <b>Passiver</b>                                                                             |      | <b>9.996.429</b> | <b>17.095.972</b> |
| Ejerskab                                                                                    | 7    |                  |                   |
| Eventualforpligtelser                                                                       | 8    |                  |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                                       | 9    |                  |                   |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen | 10   |                  |                   |

## Noter

|                                                                                         | 2015              | 2014                          |                                  |                               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>                                                         |                   |                               |                                  |                               |                |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 0                 | 8.282                         |                                  |                               |                |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder                                | 4.342             | 0                             |                                  |                               |                |
| Andre finansielle indtægter                                                             | 0                 | 1.301                         |                                  |                               |                |
|                                                                                         | <b>4.342</b>      | <b>9.583</b>                  |                                  |                               |                |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                                                        |                   |                               |                                  |                               |                |
| Skat af årets skattepligtige indkomst                                                   | 0                 | 0                             |                                  |                               |                |
| Regulering af udskudt skat                                                              | 0                 | 0                             |                                  |                               |                |
|                                                                                         | <b>0</b>          | <b>0</b>                      |                                  |                               |                |
| <b>3. Investerings ejendomme</b>                                                        |                   |                               |                                  |                               |                |
| Kostpris primo                                                                          | 20.402.444        | 20.402.444                    |                                  |                               |                |
| Afgang i årets løb                                                                      | -9.675.391        | 0                             |                                  |                               |                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                                                  | <b>10.727.053</b> | <b>20.402.444</b>             |                                  |                               |                |
| Opskrivninger primo                                                                     | -3.602.444        | -5.602.444                    |                                  |                               |                |
| Årets opskrivninger                                                                     | -1.700.000        | 2.000.000                     |                                  |                               |                |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver                                     | 2.275.391         | 0                             |                                  |                               |                |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                                                             | <b>-3.027.053</b> | <b>-3.602.444</b>             |                                  |                               |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                                     | <b>7.700.000</b>  | <b>16.800.000</b>             |                                  |                               |                |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                                                            |                   |                               |                                  |                               |                |
| Saldo primo                                                                             | 500.000           | 500.000                       |                                  |                               |                |
| <b>Saldo ultimo</b>                                                                     | <b>500.000</b>    | <b>500.000</b>                |                                  |                               |                |
| <i>Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:</i>                                   |                   |                               |                                  |                               |                |
|                                                                                         | <b>2015</b>       | <b>2014</b>                   | <b>2013</b>                      | <b>2012</b>                   | <b>2011</b>    |
| Saldo primo                                                                             | 500.000           | 500.000                       | 500.000                          | 500.000                       | 500.000        |
| Årets tilgang                                                                           | 0                 | 0                             | 0                                | 500.000                       | 0              |
| Årets afgang                                                                            | 0                 | 0                             | 0                                | -500.000                      | 0              |
| <b>Saldo ultimo</b>                                                                     | <b>500.000</b>    | <b>500.000</b>                | <b>500.000</b>                   | <b>500.000</b>                | <b>500.000</b> |
| <b>5. Overført resultat</b>                                                             |                   |                               |                                  |                               |                |
| Saldo primo                                                                             |                   |                               | 1.062.793                        | -282.261                      |                |
| Årets tilgang                                                                           |                   |                               | 264.248                          | 1.345.055                     |                |
| <b>Saldo ultimo</b>                                                                     |                   |                               | <b>1.327.041</b>                 | <b>1.062.794</b>              |                |
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>                                               |                   |                               |                                  |                               |                |
|                                                                                         |                   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |                |
| Gæld til realkreditinstitutter                                                          |                   | 6.356.599                     | -1.447.867                       | 6.356.599                     |                |
|                                                                                         |                   | <b>6.356.599</b>              | <b>-1.447.867</b>                | <b>6.356.599</b>              |                |

## Noter

2015

2014

### 7. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Leif Dige 1 A/S

Hjemmehørende i Hørsholm kommune

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en retssag der var anlagt af kurator i et tidligere moderselskab Dansk Pantebrevsinvestering A/S under konkurs, med krav om betaling af DKK 1.632.454 med tillæg af procesrenter.

Selskabet har ved dom af 16. december 2015 fået fuld medhold i sagen og er blevet tildelt sagsomkostninger på DKK 85.000, der ikke er medregnet i balancen.

Sagen er efter regnskabsårets udløb, af modparten blevet anket til Landsretten.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Administrationsselskabet er CKJ Holding ApS.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for realkredit- og pantebrevsfinansiering på DKK 6.356.599 , stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, der har en bogført værdi på DKK 7.700.000.

### 10. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere i sine investeringsejendomme. Kontrakterne er indgået på markedsvilkår.