

DPI Properties A/S

Hovedgaden 18, 1.

2970 Hørsholm

CVR-nr. 32644899

Årsrapport for 2017

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. juni 2018



Leif Peter Dige
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

DPI Properties A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DPI Properties A/S Hovedgaden 18, 1. 2970 Hørsholm
Telefon	45 20 92 92 16
E-mail	jd@ld1.dk
CVR-nr.	32644899
Stiftelsesdato	27. november 2009
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Jens Peter Hjørnholm Sørensen, Formand Allan Pettersson Philip Carsten Filipsen
Direktion	Leif Peter Dige, Adm. direktør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. juni 2018

Direktion



Leif Peter Dige
Adm. direktør

Bestyrelse



Jens Peter Hjørnholm Sørensen
Formand



Allan Pettersson



Philip Carsten Filipsen

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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 868.730, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 5.822.036, og en egenkapital på kr. 2.472.870.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra:

Finansielle gældsforpligtelser er optaget til amoriseret kostpris mod tidligere dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har effekt på årets resultat før skat med t.kr. 0.

Balancesummen og egenkapital pr. 31. december 2016 er uændret.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 finansiell post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	20-40 år
Produktionsanlæg og maskiner:	5-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

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.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år.
- Der tale om boligejendomme.

Selskabets ejendomme er opdelt i 3 kategorier ud fra karakteristika for ejendomme, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

	Korsør
	Bolig
Afkastkrav	6%
Tomgang	5-10%
Driftsomkostninger	35-40%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

DPI Properties A/S

Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
Bruttofortjeneste/-tab		48.581	-31.050
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.000.000	5.542
Driftsresultat		1.048.581	-25.508
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.370	18.652
Finansielle omkostninger		-190.221	-216.044
Resultat før skat		868.730	-222.900
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		868.730	-222.900
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		868.730	-222.900
Resultatdisponering		868.730	-222.900

Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	5.200.000	7.700.000
Materielle anlægsaktiver		5.200.000	7.700.000
Anlægsaktiver		5.200.000	7.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		241.997	677
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	297.484
Andre tilgodehavender		0	98.133
Tilgodehavender		241.997	396.294
Likvide beholdninger		380.039	46.982
Omsætningsaktiver		622.036	443.276
Aktiver		5.822.036	8.143.276

Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
Passiver			
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført resultat	4	1.972.870	1.104.140
Egenkapital		2.472.870	1.604.140
Gæld til realkreditinstitutter		3.096.248	6.356.599
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.096.248	6.356.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.769	62.552
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.339	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		109.810	119.985
Kortfristede gældsforpligtelser		252.918	182.537
Gældsforpligtelser		3.349.166	6.539.136
Passiver		5.822.036	8.143.276
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	10		
Nærtstående parter	11		

Noter

	2017	2016
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	0	0
2. Investeringssejendomme		
Kostpris primo	10.727.053	10.727.053
Afgang i årets løb	-4.265.899	0
Kostpris ultimo	6.461.154	10.727.053
Opskrivninger primo	438.846	-3.027.053
Årets opskrivninger	-1.700.000	0
Opskrivninger ultimo	-1.261.154	-3.027.053
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.200.000	7.700.000
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
4. Overført resultat		
Saldo primo	1.104.140	1.327.040
Årets tilgang	868.730	-222.900
Saldo ultimo	1.972.870	1.104.140
5. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til kreditinstitutter	3.096.248	0
	3.096.248	0
		Forfald efter 5 år
		3.096.248
		3.096.248

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets udskudt skatteaktiv, afhænger af sambeskattede virksomheders mulighed for at realisere skattemæssige gevinster ved afståelse af ejendomme. Hvilket er betinget af en fastholdelse eller stigning i det nuværende ejendomsmarked.

Noter

2017

2016

7. Eventualforpligtelser

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

Administrationsselskabet er CKJ Holding ApS.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for realkredit- og pantebrevsfinansiering på T.DKK 3.096 , stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, der har en bogført værdi på T.DKK 5.200.

9. 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

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.

11. Nærtstående parter

Leif Dige 1 A/S

Hovedgaden 18, 1.

2970 Hørsholm

Hovedaktionær med bestemmende indflydelse