

DPI Properties A/S

CVR-nr. 32644899

ÅRSRAPPORT 2014

**CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA**

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Usserød Kongevej 157

DK 2970 Hørsholm

tf.: +45 45 86 41 35

horsholm@kreston.dk

www.krestonhorsholm.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21.06.15



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

Virksomhedsoplysninger	DPI Properties A/S Hovedgaden 18, 1. 2970 Hørsholm	
	CVR-nr.	32644899
	Stiftelsesdato	27. november 2009
	Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Telefon	45 20 92 92 16	
E-mail	jd@ld1.dk	
Bestyrelse	Leif Peter Dige, Formand Jakob Dige Mette Dige From	
Direktion	Jakob Dige, Direktør	
Revisor	KRESTON Hørsholm Chr. Mortensen • Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm	
Advokat	Advokat Asaf M. Fasal - AUMENTO	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 29. maj 2015

Direktion



Jakob Dige
Direktør

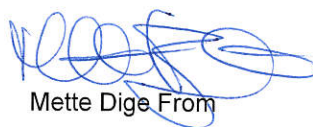
Bestyrelse



Leif Peter Dige
Formand



Jakob Dige



Mette Dige From

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapital ejerne i DPI Properties A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DPI Properties A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 29. maj 2015

KRESTON Hørsholm

Chr. Mortensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



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 2014 - 31. december 2014 udviser et resultat på kr. 1.345.055, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en balancesum på kr. 17.095.972, og en egenkapital på kr. 1.562.794.

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 2014 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 kostpris, 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	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-22.035	-132.511
Personaleomkostninger		-13.871	-5.850
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.000.000	-437.969
Driftsresultat		1.964.094	-576.330
Finansielle indtægter		9.583	0
Finansielle omkostninger	1	-628.622	-517.988
Resultat før skat		1.345.055	-1.094.318
Skat af årets resultat	2	0	223.138
Årets resultat		1.345.055	-871.180
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.345.055	-871.180
		1.345.055	-871.180

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	16.800.000	14.800.000
Materielle anlægsaktiver		16.800.000	14.800.000
Anlægsaktiver		16.800.000	14.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.781	0
Andre tilgodehavender		0	635.000
Periodeafgrænsningsposter		15.571	14.788
Tilgodehavender		148.352	649.788
Likvide beholdninger		147.620	3.574.770
Omsætningsaktiver		295.972	4.224.558
Aktiver		17.095.972	19.024.558

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	1.062.794	-282.261
Egenkapital		1.562.794	217.739
Gæld til realkreditinstitutter		14.361.718	14.370.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	14.361.718	14.370.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	3.995.000
Gæld til banker		0	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser		297.008	282.093
Gæld til tilknyttede virksomheder		239.885	1.651
Anden gæld		634.567	158.050
Kortfristede gældsforpligtelser		1.171.460	4.436.819
Gældsforpligtelser		15.533.178	18.806.819
Passiver		17.095.972	19.024.558
Ejerskab	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	10		

Noter

	2014	2013		
1. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	14.925	35.145		
Andre finansielle omkostninger	613.697	482.843		
	628.622	517.988		
2. Skat af årets resultat				
Sambeskatningsbidrag tidligere år	0	-223.138		
	0	-223.138		
3. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	20.402.444	20.068.204		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	334.240		
Kostpris ultimo	20.402.444	20.402.444		
Opskrivninger primo	-5.602.444	-4.068.204		
Årets opskrivninger	2.000.000	-1.534.240		
Opskrivninger ultimo	-3.602.444	-5.602.444		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.800.000	14.800.000		
4. Virksomhedskapital				
Saldo primo	500.000	500.000		
Saldo ultimo	500.000	500.000		
<i>Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:</i>				
	2014	2013	2010	2009
Saldo primo	500.000	500.000	500.000	500.000
Årets tilgang	0	0	500.000	0
Årets afgang	0	0	-500.000	0
Saldo ultimo	500.000	500.000	500.000	500.000
5. Overført resultat				
Saldo primo	-282.261	-161.081		
Årets tilgang	1.345.055	-871.180		
Driftstilskud fra moderselskab	0	750.000		
Saldo ultimo	1.062.794	-282.261		

Noter

2014

2013

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.361.718	0	14.361.718
	14.361.718	0	14.361.718

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

På visse 4 pantebreve er der uoverensstemmelser mellem selskabets budsum på pantebreve og kreditgivers opgørelse. Forskellen udgør ca. t.kr. 200.

Tidligere modervirksomhed har anlagt sag mod selskabet om tilbagebetaling af t.kr. 980 grundet gavebetragtning ved koncerntilskud givet fra modervirksomheden i 2011. Ledelsen forventer, at sagen afgøres uden tilbagebetaling for selskabet.

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 14.361.718, stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, der har en bogført værdi på DKK 16.800.000.

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.