

DPI Properties A/S

CVR-nr. 32644899

ÅRSRAPPORT 2013

**CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA**

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

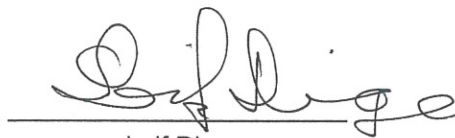
Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

horsholm@kreston.dk
www.krestonhorsholm.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Hørsholm den 2014.06.17



Leif Dige
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

DPI Properties A/S
Hovedgaden 18, 1.
2970 Hørsholm

CVR-nr.

32644899

Stiftelsesdato

27. november 2009

Regnskabsår

1. januar 2013 -

31. december 2013

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

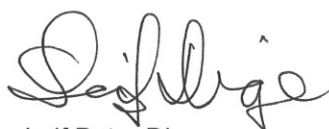
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 21. maj 2014

Direktion

Jakob Dige
Direktør

Bestyrelse



Leif Peter Dige
Formand



Jakob Dige



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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningen og note 9 omkring selskabets kapitaltab, selskabets fortsatte drift og moderselskabets tilsagn om likviditet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

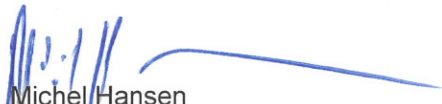
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 21. maj 2014

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 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -871.180, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 19.024.558, og en egenkapital på kr. 217.739.

Ledelsen er vidende om selskabets tab af mere end 50% af selskabskapitalen, men forventer at kapitalen kan reetableres via indtjeningen i de kommende år.

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.

Moderselskabet har givet tilsagn om at yde nødvendig likviditet til at sikre selskabets drift i 2014.

Ledelsen aflægger derfor regnskabet ud fra fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DPI Properties A/S for 2013 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 regskabspost 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 driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

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.

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 renteomkostning 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	2013	2012
Bruttofortjeneste/-tab		-132.511	590.571
Personaleomkostninger		-5.850	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-437.969	50.000
Driftsresultat		-576.330	640.571
Finansielle indtægter		0	1.426
Finansielle omkostninger	1	-517.988	-834.614
Resultat før skat		-1.094.318	-192.617
Skat af årets resultat	2	223.138	0
Årets resultat		-871.180	-192.617
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-871.180	-192.617
		-871.180	-192.617

DPI Properties A/S

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	14.800.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver		14.800.000	19.500.000
Anlægsaktiver		14.800.000	19.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	113.460
Andre tilgodehavender		635.000	0
Periodeafgrænsningsposter		14.788	22.753
Tilgodehavender		649.788	136.213
Likvide beholdninger		3.574.770	1.582
Omsætningsaktiver		4.224.558	137.795
Aktiver		19.024.558	19.637.795

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overkurs ved emission	5	0	0
Overført resultat	6	-282.261	-161.080
Egenkapital		217.739	338.920
Gæld til realkreditinstitutter		14.370.000	18.365.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.370.000	18.365.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.995.000	0
Gæld til banker		25	68.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser		282.093	147.148
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.651	256.613
Anden gæld		158.050	461.649
Kortfristede gældsforpligtelser		4.436.819	933.875
Gældsforpligtelser		18.806.819	19.298.875
Passiver		19.024.558	19.637.795
Ejerskab	8		
Usædvanlige forhold	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	12		

Noter

	2013	2012			
1. Finansielle omkostninger					
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	35.145	36.789			
Andre finansielle omkostninger	482.843	797.825			
	517.988	834.614			
2. Skat af årets resultat					
Sambeskatningsbidrag tidligere år	-223.138	0			
	-223.138	0			
3. Grunde og bygninger					
Kostpris primo	24.712.077	26.553.233			
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	340.300	0			
Afgang i årets løb	-4.649.933	-1.841.156			
Kostpris ultimo	20.402.444	24.712.077			
Nedskrivninger primo	-5.212.077	-5.553.233			
Årets op- og nedskrivninger	-1.534.240	-350.000			
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	1.143.873	691.156			
Opskrivninger ultimo	-5.602.444	-5.212.077			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.800.000	19.500.000			
4. Virksomhedskapital					
Saldo primo	500.000	500.000			
Årets tilgang	0	500.000			
Årets afgang	0	-500.000			
Saldo ultimo	500.000	500.000			
<i>Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:</i>					
	2013	2012	2010	2009	
Saldo primo		500.000	500.000	500.000	0
Årets tilgang		500.000	0	0	500.000
Årets afgang		-500.000	0	0	0
Saldo ultimo		500.000	500.000	500.000	500.000
5. Overkurs ved emission					
Årets tilgang				0	275.000
Årets afgang				0	-275.000
Saldo ultimo				0	0

Noter

	2013	2012
6. Overført resultat		
Saldo primo	-161.081	-743.463
Årets tilgang	-871.180	-192.617
Driftstilskud fra moderselskab	900.000	0
Nedsættelse af selskabskapital	0	500.000
Overført fra overkursfond	0	275.000
Saldo ultimo	-132.261	-161.080

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.370.000	3.995.000	14.370.000
	14.370.000	3.995.000	14.370.000

8. 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

9. Usædvanlige forhold

Vi skal henvise til ledelsesberetningen omkring selskabets kapitaltab.

Som anført i ledelsesberetningen har moderselskabet givet tilsagn om at yde nødvendig likviditet til at sikre selskabets drift i 2014.

10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for realkredit- og pantebrevsfinansiering på DKK 18.365.000, stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, der har en bogført værdi på DKK 14.800.000 samt i deponeringskonto i forbindelse med salg af ejendom på DKK 3.525.000.

Der er ikke der ud over sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

12. 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.