



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET DPI APS**

**AMBOLTEN 43, 6000 KOLDING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. oktober 2019

---

Lise Thue Harbo

**CVR-NR. 29 01 08 54**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet DPI ApS Ambolten 43 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 01 08 54 Stiftet: 28. september 2005 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Kim Dall-Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse Vejlevej 146 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet DPI ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. oktober 2019

Direktion:

---

Kim Dall-Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DPI ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet DPI ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 28. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

David Riis Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32056

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendommen Ambolten 43, Kolding.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>281.728</b>	<b>260</b>
Af- og nedskrivninger.....		-23.250	-31
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>258.478</b>	<b>229</b>
Finansielle omkostninger.....		-47.004	-48
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>211.474</b>	<b>181</b>
Skat af årets resultat.....	1	-46.609	-40
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>164.865</b>	<b>141</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100
Overført resultat.....		64.865	41
<b>I ALT</b> .....		<b>164.865</b>	<b>141</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Ejendom.....		2.117.075	2.140
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.117.075	2.140
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.117.075</b>	<b>2.140</b>
Likvider.....		146.366	97
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>146.366</b>	<b>97</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.263.441</b>	<b>2.237</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		192.504	128
Forslag til udbytte.....		100.000	100
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>792.504</b>	<b>728</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	4	97.387	89
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>97.387</b>	<b>89</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		892.147	945
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>892.147</b>	<b>945</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	53.000	52
Gæld til pengeinstitutter.....		12.033	75
Selskabsskat.....		53.126	40
Anden gæld.....		360.744	308
Periodeafgrænsningsposter.....		2.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>481.403</b>	<b>475</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.373.550</b>	<b>1.420</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.263.441</b>	<b>2.237</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	38.038	33		
Regulering af udskudt skat.....	8.571	7		
	<b>46.609</b>	<b>40</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Ejendom		
Kostpris 1. oktober 2018.....		2.536.825		
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>		<b>2.536.825</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....		396.500		
Årets afskrivninger .....		23.250		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....</b>		<b>419.750</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>		<b>2.117.075</b>		
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	500.000	127.639	100.000	727.639
Betalt udbytte.....			-100.000	-100.000
Forslag til resultatdisponering.....		64.865	100.000	164.865
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>500.000</b>	<b>192.504</b>	<b>100.000</b>	<b>792.504</b>

## NOTER

					Note
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>					<b>4</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver og låneomkostninger.					
Beløbet specificeres således:					
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel		
Ejendom.....	2.117.075	1.652.325	464.750		
Låneomkostninger.....	0	22.082	-22.082		
	<b>2.117.075</b>	<b>1.674.407</b>	<b>442.668</b>		
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>97.387</b>		
		<b>2019</b>	<b>2018</b>		
		kr.	tkr.		
Udskudt skat 1. oktober.....		88.816	82		
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		8.571	7		
<b>Udskudt skat 30. september.....</b>		<b>97.387</b>	<b>89</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	945.147	53.000	685.000	996.803	52.000
	<b>945.147</b>	<b>53.000</b>	<b>685.000</b>	<b>996.803</b>	<b>52.000</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 945 t.kr. er der givet pant i grund og bygninger hvis bogførte værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.117 t.kr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er udstedt ejerpantebrev 800.000 kr. i fast ejendom i mart. nr. 28aa Vonsild by, Vonsild.					
Til sikkerhed for lejeres gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution, som pr. statusdagen udgør max t.kr. 3.000.					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DPI ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommens drift mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	20 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.