

DPI Invest ApS

Tuborgvej 5
2900 Hellerup
CVR-nr. 33649193

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2018

Dirigent

Navn: Niels Erik Preilser

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DPI Invest ApS
Tuborgvej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33649193
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Niels Erik Preisler

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for DPI Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 08.06.2018

Direktion

Niels Erik Preisler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DPI Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DPI Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 08.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet vedrører opførsel og videresalg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017 udgør et overskud på 3.064 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttotab		(514.638)	(276)
Personaleomkostninger	1	(1.025.898)	(1.026)
Af- og nedskrivninger	2	<u>192.000</u>	<u>(75)</u>
Driftsresultat		(1.348.536)	(1.377)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.019.703	2.260
Andre finansielle indtægter	3	204.715	268
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(78.501)</u>	<u>(158)</u>
Resultat før skat		2.797.381	993
Skat af årets resultat	5	<u>266.170</u>	<u>259</u>
Årets resultat		<u>3.063.551</u>	<u>1.252</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.016.703	2.260
Overført resultat		<u>(953.152)</u>	<u>(1.008)</u>
		<u>3.063.551</u>	<u>1.252</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.553.366	20.484
Udskudt skat		123.407	146
Finansielle anlægsaktiver	7	24.676.773	20.630
Anlægsaktiver		24.676.773	20.630
Varer under fremstilling		17.700	316
Varebeholdninger		17.700	316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.301.351	2.839
Andre tilgodehavender		0	28
Tilgodehavende selskabsskat		304.425	295
Periodeafgrænsningsposter		7.658	2
Tilgodehavender		2.613.434	3.164
Likvide beholdninger		235.766	264
Omsætningsaktiver		2.866.900	3.744
Aktiver		27.543.673	24.374

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		24.370.366	20.354
Overført overskud eller underskud		<u>1.992.769</u>	<u>2.946</u>
Egenkapital		<u>26.443.135</u>	<u>23.380</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.368	25
Gæld til associerede virksomheder		981.890	904
Anden gæld		<u>104.280</u>	<u>65</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.100.538</u>	<u>994</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.100.538</u>	<u>994</u>
Passiver		<u>27.543.673</u>	<u>24.374</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	20.353.663	2.945.921	23.379.584
Årets resultat	0	4.016.703	(953.152)	3.063.551
Egenkapital ultimo	80.000	24.370.366	1.992.769	26.443.135

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.022.045	1.022
Andre omkostninger til social sikring	3.853	4
	1.025.898	1.026
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	75
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(192.000)	0
	(192.000)	75
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	204.715	268
	204.715	268
	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	78.430	72
Renteomkostninger i øvrigt	71	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	86
	78.501	158
	2017	2016
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(304.425)	(295)
Ændring af udskudt skat	22.593	21
Regulering vedrørende tidligere år	15.662	15
	(266.170)	(259)

Noter

		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
		<u> </u>
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		502.356
Afgange		(502.356)
Kostpris ultimo		<u> 0</u>
Af- og nedskrivninger primo		(502.356)
Tilbageførsel af nedskrivninger		502.356
Af- og nedskrivninger ultimo		<u> 0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u> 0</u>
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Udskudt skat kr.
	<u> </u>	<u> </u>
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	130.000	146.000
Tilgange	50.000	0
Afgange	0	(22.593)
Kostpris ultimo	<u> 180.000</u>	<u> 123.407</u>
Opskrivninger primo	20.353.663	0
Andel af årets resultat	4.019.703	0
Opskrivninger ultimo	<u> 24.373.366</u>	<u> 0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u> 24.553.366</u>	<u> 123.407</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Ejendomsselskabet Høje Taastrup Vej ApS	Gentofte	ApS	100,0	24.618.021	4.156.616
DPI Invest II Ejendomsselskabet Allerød ApS	København København	ApS ApS	100,0 100,0	(114.656) 50.000	(164.656) 0
				2017	2016
				kr.	t.kr.
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser					
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb				41.965	0

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med DPI Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes ved overtagelsestidspunktet. Nettoomsætning ved salg af konsulentydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris. Vareforbrug er projektomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Varebeholdninger

Varebeholdninger er projektejendomme, der opføres til videresalg og måles til kostpris. Kostprisen omfatter direkte henførbare byggeomkostninger.

Projektejendomme til videresalg nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.