

K/S Digt Invest I

CVR-nummer 31 18 42 66

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11/6 2014



Laurids Stampe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Digit Invest I
Rugbjergvej 115
8260 Viby J

Hjemstedskommune: Århus
CVR-nummer: 31 18 42 66
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

Bestyrelse

Laurids Stampe

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab
Smedevej 33, Postboks 3059
6710 Esbjerg V

K/S Digit Invest I

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Digit Invest I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den, 11/6 2014

Bestyrelsen:

Laurids Stampe
formand



Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den

11/6 2014

Dirigent



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Digit Invest I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Digit Invest I 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, at 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 vurderingen 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke overholdt den danske bogføringslovgivning ved ikke at have tilrettelagt at bogføringen i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang. Herunder er merværdiafgift indberettet og indbetalt med forsinkelse.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Esbjerg V, 11/6 2014

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab



Torben Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at erhverve ejendomme, forestå udlejning heraf samt i øvrigt forestå i tilknytning hertil naturligt hørende aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Virksomheden har genereret et underskud i det forløbne regnskabsår, men dette skyldes at dette års ombygning er udgiftsført. Øvrig aktivitet svarer til det forventede. Budgettet for indeværende regnskabsår udviser forventning om et positivt resultat på minimum 150.000 DKK. I relation til selskabets likviditetsberedskab vurderes dette af ledelsen til at være tilstrækkeligt og i fald likviditeten fra driften ikke er tilstrækkelig til at dække de løbende betalingsforpligtigelser træder Digit Invest ApS og ledelsen tilbage i forhold til øvrige kreditorer.

Årets udvikling og resultat er som forventet, og anses derfor som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

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.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til personale, salg og administration samt tab på tilgodehavender.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grund og bygning indregnes efter reglerne om investeringsejendomme. Grund og bygninger måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen, men dette år ligger den tidligere eksterne vurdering til grund for værdiansættelsen.

Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at er opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens indtægter, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger.

Målingen er foretaget med udgangspunkt i den af administrator opgjorte budgetterede/beregnete nettoleje for ejendommen.

Ejendommens nettoleje kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Tegnet, men ikke indbetalt virksomhedskapital, indregnes under tilgodehavender og måles til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Nettoomsætning	575.898	572
	Andre driftsudgifter	-317.033	0
	Direkte omkostninger	-114.109	-261
	Andre eksterne omkostninger	-37.549	-31
	Bruttofortjeneste	107.208	280
	Personaleomkostninger	-32.275	-16
	Resultat før finansielle poster	74.933	264
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-248.444	-237
	Årets resultat	-173.512	27
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	-2.028.235	-2.055
	Årets resultat	-173.512	27
	Til disposition i alt	-2.201.747	-2.028
	Overført resultat ultimo	-2.201.747	-2.028
	Resultatdisponering i alt	-2.201.747	-2.028

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
1	Grunde og bygninger	6.625.000	6.625
	Materielle anlægsaktiver	6.625.000	6.625
	Anlægsaktiver i alt	6.625.000	6.625
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21
	Andre tilgodehavender	112.575	25
	Krav på indbetaling af selskabskapital	1.075.000	1.075
	Tilgodehavender	1.187.575	1.121
	Likvide beholdninger	1	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.187.576	1.121
	Aktiver i alt	7.812.576	7.746

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
2	Virksomhedskapital	2.467.000	2.467
	Overført resultat	-2.201.747	-2.028
3	Egenkapital i alt	265.253	439
	Gæld til realkreditinstitutter	4.651.138	4.710
	Andre pengekreditorer	1.895.063	1.828
4	Langfristede gældsforpligtelser	6.546.201	6.538
	Kreditinstitutter	448.074	404
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	31
	Anden gæld	528.047	334
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.001.121	770
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.547.323	7.308
	Passiver i alt	7.812.576	7.746
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012	
	DKK	1.000 DKK	
1 Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar	7.176.444	7.176	
Tilgang i årets løb	317.033	0	
Kostpris 31. december	<u>7.493.477</u>	<u>7.176</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar	-551.444	-551	
Årets af- og nedskrivninger	-317.033	0	
Afskrivninger 31. december	<u>-868.477</u>	<u>-551</u>	
Grunde og bygninger i alt	<u>6.625.000</u>	<u>6.625</u>	
2 Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital, primo	2.467.000	2.467	
Virksomhedskapital i alt	<u>2.467.000</u>	<u>2.467</u>	
Stamkapital består af 2.467 kommanditanparter á DKK 1.000.			
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	2.467	-2.028	439
Årets resultat	0	-174	-174
Egenkapital ultimo	<u>2.467</u>	<u>-2.202</u>	<u>265</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.412.332	3.975.000	
5 Eventualforpligtelser			
Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.			

	2013	2012
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, DKK 3.935.444, er der afgivet pant i Randersvej 28, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør DKK 6.625.000.

Til sikkerhed for privat pantebrev DKK 744.605, er der afgivet pant i Randersvej 28, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør DKK 6.625.000.

Til sikkerhed for gæld i Nykredit Bank er der endvidere udstedt ejerpantebreve med nom. værdi DKK 1.700.000 i Randersvej 28, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør DKK 6.625.000.