



Tlf: 96 79 19 00  
skagen@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Spliidsvej 25 A, Box 170  
DK-9990 Skagen  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DANISH INVESTMENT GROUP A/S**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2013

---

Michael Thygesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Danish Investment Group A/S Skovvej 3 9990 Skagen
	CVR-nr.: 29 83 50 47 Stiftet: 2. februar 2007 Hjemsted: Frederikshavn Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Thygesen Henrik Skade Carstensen Steen Frydkjær Andersen
<b>Direktion</b>	Michael Thygesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A, Box 170 9990 Skagen
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Danish Investment Group 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 24. maj 2013

Direktion

---

Michael Thygesen

Bestyrelse

---

Michael Thygesen

---

Henrik Skade Carstensen

---

Steen Frydkjær Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Danish Investment Group A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Investment Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 vores revision 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Skagen, den 24. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Allan Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og udlejning af beboelses- og/eller erhvervsjendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendommene til dagsværdi. Sammenligningstillene for sidste år er ikke ændret, da dagsværdien ikke har kunnet opgøres eller beregnes med tilbagevirkende kraft.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Alle fire ejendomme er efter statusdagen solgt. Ejendommene er samlet solgt til den opgjorte dagsværdi, tillagt handelsomkostninger.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danish Investment Group A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for 2011. Idet ejendommene er optaget til dagsværdi på baggrund af en ekstern vurdering, har det ikke været muligt af opgøre dagsværdi tilbage til tidligere år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 687 tkr. før skat, og årets resultat efter skat er forøget med 608 tkr. Balancesummen forøges med 687 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2012 forøges med 608 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejen har fundet sted.

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt diverse ejendomsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>725.239</b>	<b>648.285</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-100.577
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		586.587	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.311.826</b>	<b>547.708</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	35.010
Andre finansielle omkostninger.....		-730.162	-650.100
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>581.664</b>	<b>-67.382</b>
Skat af årets resultat.....	1	-79.369	-121.280
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>502.295</b>	<b>-188.662</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		502.295	-188.662
<b>I ALT</b> .....		<b>502.295</b>	<b>-188.662</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme.....		13.058.088	12.471.501
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>13.058.088</b>	<b>12.471.501</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.058.088</b>	<b>12.471.501</b>
Andre tilgodehavender.....		78.193	51.990
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>78.193</b>	<b>51.990</b>
Likvider.....		99.554	58.117
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>177.747</b>	<b>110.107</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.235.835</b>	<b>12.581.608</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 kr.</b>
Aktiekapital.....		1.200.000	1.200.000
Overført overskud.....		-85.197	-587.492
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.114.803</b>	<b>612.508</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		79.369	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>79.369</b>	<b>0</b>
Banklån.....		11.190.600	10.951.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>11.190.600</b>	<b>10.951.300</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	0	200.000
Gæld til pengeinstitutter.....		788.811	761.136
Anden gæld.....		45.526	37.846
Periodeafgrænsningsposter.....		16.726	18.818
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>851.063</b>	<b>1.017.800</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.041.663</b>	<b>11.969.100</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.235.835</b>	<b>12.581.608</b>
 Eventualposter mv.	5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
 Ejerforhold	7		

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	79.369	121.280	
	<b>79.369</b>	<b>121.280</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2012.....	12.572.078
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>12.572.078</b>
Afskrivninger 1. januar 2012.....	100.577
Praksisændring.....	-100.577
<b>Afskrivninger 31. december 2012.....</b>	<b>0</b>
Årets værdireguleringer.....	486.010
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....</b>	<b>486.010</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>13.058.088</b>

Investeringsejendomme er målt på basis af eksterne vurderinger fra ejendomsmægler.

**Egenkapital**

3

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	1.200.000	-587.492	612.508
Forslag til årets resultatdisponering.....		502.295	502.295
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>1.200.000</b>	<b>-85.197</b>	<b>1.114.803</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	11.151.300	11.190.600	0	11.190.600
	<b>11.151.300</b>	<b>11.190.600</b>	<b>0</b>	<b>11.190.600</b>

**Eventualposter mv.**  
Ingen.

5

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for alt mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 13.058 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 10.248 tkr., som fordelt nedenfor;

Ejerpantebrev Nom. 2.960.000 DKK med pant i ejendommen Muhliusstrasse.

Ejerpantebrev Nom. 2.885.260 DKK med pant i ejendommen Knooper Weg.

Ejerpantebrev Nom. 2.146.000 DKK med pant i ejendommen Gabelsbergerstrasse.

Ejerpantebrev Nom. 2.257.000 DKK med pant i ejendommen Harriesstrasse.

**Ejerforhold****7**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Heca Holding ApS  
P.S Krøyers Vej 2 A  
8270 Højbjerg

BEMACA Holding ApS  
Rikkeshave 16  
5250 Odense SV

Niels Kjelstrup Holding ApS  
Holmetoften 66  
8270 Højbjerg

HP 244 ApS  
Holme Parkvej 244  
8270 Højbjerg

SH Green ApS  
Kong Hans Vej 18  
7100 Vejle

Cathnic Revision ApS  
Tølløsevej 192  
4340 Tølløse

SA Skagen ApS  
Skovvej 3  
9990 Skagen

Mity Holding ApS  
Vestre Skovvej 18  
8240 Riskov