



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

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juni 2014

Michael Thygesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Michael Thygesen Henrik Brusgaard Steen Frydkjær Andersen
Direktion	Michael Thygesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A, Box 170 9990 Skagen
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den

Direktion

Michael Thygesen

Bestyrelse

Michael Thygesen

Henrik Brusgaard

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 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på at selskabet efter statusdagen har udlodet 960.000 kr., hvilket har betydet at selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet alle 4 ejendomme, og der har herefter ikke været nogen særlig aktivitet i selskabet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Generalforsamlingen besluttede den 23. december, at omdanne selskabet fra aktieselskab til anpartsselskab. Det blev i samme forbindelse besluttet at nedsætte selskabskapitalen til 80 tkr. Omdannelsen er endelig registreret hos Erhvervsstyrelsen den 21. marts 2014.

Selskabet har efter kapitalnedsættelsen i 2014 foretaget en ekstraordinær udlodning på 960 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danish Investment Group A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		136.600	725.239
Andre driftsomkostninger.....		-9.840	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	586.587
DRIFTSRESULTAT		126.760	1.311.826
Andre finansielle indtægter.....		6.013	0
Andre finansielle omkostninger.....		-259.063	-730.162
RESULTAT FØR SKAT		-126.290	581.664
Skat af årets resultat.....	1	-8.637	-79.369
ÅRETS RESULTAT		-134.927	502.295
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-134.927	502.295
I ALT		-134.927	502.295

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		0	13.058.088
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	13.058.088
ANLÆGSAKTIVER.....		0	13.058.088
Andre tilgodehavender.....		0	78.193
Tilgodehavender.....		0	78.193
Likvider.....		1.103.695	99.554
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.103.695	177.747
AKTIVER.....		1.103.695	13.235.835
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.200.000	1.200.000
Overført overskud.....		-220.124	-85.197
EGENKAPITAL.....	3	979.876	1.114.803
Banklån.....		0	11.190.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	11.190.600
Gæld til pengeinstitutter.....		313	788.811
Selskabsskat Tyskland.....		88.006	79.369
Anden gæld.....		35.500	45.526
Periodeafgrænsningsposter.....		0	16.726
Kortfristede gældsforpligtelser.....		123.819	930.432
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		123.819	12.121.032
PASSIVER.....		1.103.695	13.235.835
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	8.637	79.369	
	8.637	79.369	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2013.....		12.572.078	
Afgang.....		-12.572.078	
Kostpris 31. december 2013.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		486.010	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-486.010	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		0	
Investeringsejendomme er målt på basis af eksterne vurderinger fra ejendomsmægler.			
 Egenkapital			 3
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	1.200.000	-85.197	1.114.803
Forslag til årets resultatdisponering.....		-134.927	-134.927
Egenkapital 31. december 2013.....	1.200.000	-220.124	979.876
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år
Banklån.....	11.190.600	0	0
	11.190.600	0	0
 Eventualposter mv.			 5
Ingen.			

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 2013 udgør 0 kr. Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 10.248.260 kr., 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 særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller 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 Risskov