

D.E.H. A/S

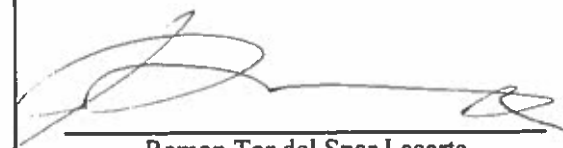
CVR-nr. 32 13 99 06

**Langebrogade 4
1411 København K**

Årsrapport 2014/15

(Regnskabsperiode 1. oktober 2014 - 30. september 2015)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1. april 2016



Ramon Tor del Spar Lacarta
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for D.E.H. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

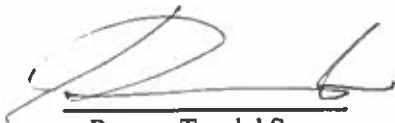
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

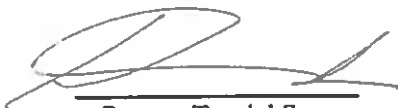
København, den 1. april 2016

I direktionen:



Ramon Tor del Spar
Lacarta

I bestyrelsen:



Ramon Tor del Spar
Lacarta

Martin Hector

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i D.E.H. A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for D.E.H. A/S for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, 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 med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Beskaffenheden af selskabets registreringssystemer har ikke gjort det muligt for os at overbevise os om klassifikationen af selskabets aktiver og passiver primo, hvorfor der tages forbehold for sammenligningstallene i balancen.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, i overensstemmelse med

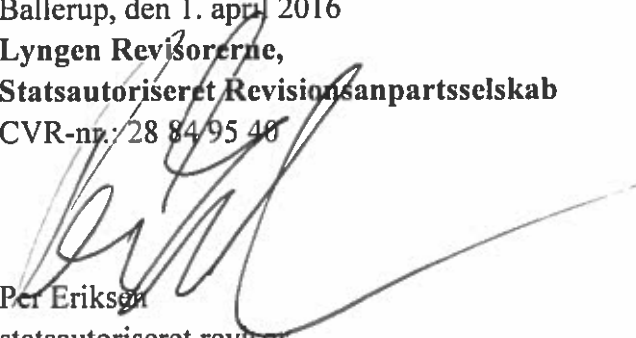
Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Ballerup, den 1. april 2016

Lyngen Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 28 84 95 40


Per Eriksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	D.E.H. A/S Langebrogade 4 1411 København K	
	Telefon:	+45 38715160
	E-Mail:	info@deh.li
	CVR-nr.:	32 13 99 06
	Stiftet:	24. april 2009
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Ramon Tor del Spar Lacarta	
Bestyrelse	Ramon Tor del Spar Lacarta Martin Hector	
Revisor	Lyngen Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Borupvang 3 2750 Ballerup	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at drive investering og udlejning af fast ejendom, herunder renovering af fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabs note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2014/15	2013/14
Bruttofortjeneste		-2.072.429	2.979.637
Personaleomkostninger	2	-870.382	-198.300
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.480.000
Tab ved salg af ejendomme efter omkostninger		-1.136.034	0
Driftsresultat		-4.078.845	4.261.337
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	5.941
Finansielle indtægter		34.755	40.611
Finansielle omkostninger	3	-2.596.329	-1.644.560
Ordinært resultat før skat		-6.640.419	2.663.329
Skat af årets resultat	4	750.000	-380.471
Årets resultat		-5.890.419	2.282.858
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-5.890.419	2.282.858
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		-5.890.419	2.282.858

Balance pr. 30. september

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsejendomme	5	49.133.097	80.280.214
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	57.139	13.389
Materielle anlægsaktiver		49.190.236	80.293.603
Anlægsaktiver		49.190.236	80.293.603
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		686.160	129.930
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.588.922	1.497.054
Andre tilgodehavender		497.304	1.520.194
Periodeafgrænsningsposter		145.769	23.741
Kortfristede tilgodehavender		2.918.155	3.170.919
Likvide beholdninger		12.780.124	350
Omsætningsaktiver		15.698.279	3.171.269
Aktiver i alt		64.888.515	83.464.872

Balance pr. 30. september

Passiver

	Note	2015	2014
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		16.440.297	22.330.716
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	7	16.940.297	22.830.716
Hensættelser til udskudt skat	8	1.614.000	4.114.000
Hensatte forpligtelser		1.614.000	4.114.000
Gæld til realkreditinstitutter	9	30.242.863	51.813.119
Langfristede gældsforpligtelser		30.242.863	51.813.119
Gæld til realkreditinstitutter	9	9.880.000	1.600.000
Gæld til banker		252.195	214.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser		905.532	1.423.473
Gæld til tilknyttede virksomheder		851.602	0
Selskabsskat		1.847.960	97.959
Anden gæld		2.350.595	1.367.287
Gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere		3.471	3.472
Kortfristede gældsforpligtelser		16.091.355	4.707.037
Gældsforpligtelser		46.334.218	56.520.156
Passiver i alt		64.888.515	83.464.872
Usikkerhed ved indregning eller måling	1		
Eventualforpligtelser og leasing	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

	2014/15	2013/14
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	857.381	181.655
Omkostninger til social sikring	13.001	16.645
	870.382	198.300
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	14.280
Øvrige finansielle omkostninger	2.596.329	1.630.280
	2.596.329	1.644.560
4 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	1.750.000	116.471
Regulering af udskudt skat	-2.500.000	264.000
	-750.000	380.471

Noter

	2015	2014
5 Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober	61.582.058	63.813.768
Årets tilgang	5.442.352	2.189.787
Årets afgang	-26.975.700	-4.421.497
Kostpris 30. september	40.048.710	61.582.058
Værdireguleringer 1. oktober	18.698.156	17.218.156
Årets værdireguleringer	0	1.480.000
Værdireguleringer vedrørende årets afgang	-9.613.769	0
Værdireguleringer 30. september	9.084.387	18.698.156
Regnskabsmæssig værdi 30. september	49.133.097	80.280.214
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	13.389	0
Årets tilgang	43.750	13.389
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	57.139	13.389
Afskrivninger 1. oktober	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	57.139	13.389

Noter

	2015	2014
7 Egenkapital		
Aktiekapital 1. oktober	500.000	500.000
Aktiekapital 30. september	500.000	500.000
Overført resultat 1. oktober	22.330.716	18.161.022
Regulering som følge af fundamental fejl	0	1.886.836
Forslag til årets resultatfordeling	-5.890.419	2.282.858
Overført resultat 30. september	16.440.297	22.330.716
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. oktober	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. september	0	0
Egenkapital 30. september	16.940.297	22.830.716
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
500 stk. a nom. 1.000 kr.	500.000	500.000
	500.000	500.000

Noter

	2015	2014
8 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. oktober	4.114.000	3.850.000
Regulering af udskudt skat i året	-2.500.000	264.000
	1.614.000	4.114.000
9 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	28.442.863	50.055.000
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.800.000	1.758.119
Langfristet del	30.242.863	51.813.119
Afdrag der forfalder inden for 1 år	9.880.000	1.600.000
	40.122.863	53.413.119

10 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet er datterselskab i sambeskatning. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har til fordel for søsterselskabet Garum ApS afgivet kaution i forbindelse med søsterselskabets leasingsaftale. Leasingforpligtelsen hos Garum ApS udgør ca. 1,75 mio. kr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 40.123, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør t.kr. 49.133.

Selskabet har pr. 30. september 2015 indestående på deponeringskonti på samlet ca. 11,4 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Fundamentale fejl

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Der er konstateret en fundamental fejl vedrørende selskabets årsregnskab for 2013/14. I årsregnskabet 2013/14 var indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, der var t.kr. 192 for lav. Fejlen er korrigeret, og sammenligningstallene er ændret som følger heraf. Fejlen har haft betydning for Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, som er forøget med t.kr. 1.052 og egenkapitalen er blevet forøget med t.kr. 1.052. Nettoeffekten på balancesummen er kr. 1.052.

Fejlen har ikke haft beløbsmæssige indvirkninger på årets resultat i resultatopgørelsen.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Der er konstateret en fundamental fejl vedrørende selskabets årsregnskab for 2013/14. I årsregnskabet 2013/14 var indregnet en gæld til tilknyttede virksomheder, der var t.kr. 835 for høj. Fejlen er korrigeret, og sammenligningstallene er ændret som følger heraf. Fejlen har haft betydning for Gæld til tilknyttede virksomheder, som er mindsket med t.kr. 835 og egenkapitalen er blevet forøget med t.kr. 835. Nettoeffekten på balancesummen er kr. 0.

Fejlen har ikke haft beløbsmæssige indvirkninger på årets resultat i resultatopgørelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægterne eksklusiv moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring, ejendomsskatter, el, vand og varme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af investeringsejendommene og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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 med undtagelse af investeringsejendomme

Materielle anlægsaktiver med undtagelse af investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang, mv.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabetårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.