

D.E.H. A/S
CVR-nr. 32139906
Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2014

Dirigent

Navn: Ramon Tor del Spar Lacarta

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012/13	10
Balance pr. 30.09.2013	11
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

D.E.H. A/S
Jernbanegade 4
1608 København V

CVR-nr.: 32139906
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

Bestyrelse

Martin Hector
Ramon Tor del Spar Lacarta

Direktion

Ramon Tor del Spar Lacarta

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for D.E.H. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17.03.2014

Direktion

Ramon Tor del Spar Lacarta

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for D.E.H. A/S for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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 – dansk 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven godkendt årsrapporten senere end 5 måneder efter regnskabsårets afslutning, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 17.03.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Frommelt
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 1.314 t.kr efter skat. Der er indregnet dagsværdiregulering af investeringsejendomme på (86) t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme foretages på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastkravene fastsættes med udgangspunkt i offentliggjorte afkastkrav for boligejendomme fra anerkendte ejendomsmæglere. Da selskabets ejendomme er erhvervet i foregående regnskabsår, foretages værdiansættelsen på basis af budgettet med begrænset historik.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, andre driftsindtægter, og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægterne eksklusiv moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter drift af virksomhedens ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring, ejendomsskatter, el, vand og varme.

Personaleomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

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

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 skatemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes til en skønnet markedsværdi opgjort på bl.a. grundlag af ejendommens driftsresultat og et af ledelsen fastsat afkastkrav, eventuelt understøttet af uafhængige mæglervurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

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 dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser".

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.839.402	3.030
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(86.000)	500
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		20.000	0
Personaleomkostninger	1	<u>(718.492)</u>	<u>(767)</u>
Driftsresultat		3.054.910	2.763
Andre finansielle indtægter	2	139.605	49
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.783.337)</u>	<u>(1.911)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.411.178	901
Skat af ordinært resultat	4	<u>(97.200)</u>	<u>(214)</u>
Årets resultat		<u>1.313.978</u>	<u>687</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(158)
Overført resultat		<u>1.313.978</u>	<u>845</u>
		<u>1.313.978</u>	<u>687</u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Investerings ejendomme		81.031.924	81.808
Materielle anlægsaktiver	5	<u>81.031.924</u>	<u>81.808</u>
 Anlægsaktiver		 <u>81.031.924</u>	 <u>81.808</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		133.056	566
Andre tilgodehavender		1.263.598	581
Periodeafgrænsningsposter		205.225	133
Tilgodehavender		<u>1.601.879</u>	<u>1.280</u>
 Likvide beholdninger		 <u>55.313</u>	 <u>10</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.657.192</u>	 <u>1.290</u>
 Aktiver		 <u><u>82.689.116</u></u>	 <u><u>83.098</u></u>

Balance pr. 30.09.2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		18.161.022	16.847
Egenkapital		18.661.022	17.347
Udskudt skat	7	3.850.000	4.008
Hensatte forpligtelser		3.850.000	4.008
Gæld til realkreditinstitutter		56.608.664	58.349
Langfristede gældsforpligtelser	8	56.608.664	58.349
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	772.335	409
Leverandører af varer og tjenesteydelser		320.154	635
Gæld til tilknyttede virksomheder		332.662	456
Skyldig selskabsskat		257.448	0
Anden gæld		1.886.831	1.894
Kortfristede gældsforpligtelser		3.569.430	3.394
Gældsforpligtelser		60.178.094	61.743
Passiver		82.689.116	83.098
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	16.847.044	17.347.044
Årets resultat	0	1.313.978	1.313.978
Egenkapital ultimo	500.000	18.161.022	18.661.022

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	681.385	662
Andre omkostninger til social sikring	16.090	20
Andre personaleomkostninger	21.017	85
	718.492	767
	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	93.468	23
Øvrige finansielle indtægter	46.137	26
	139.605	49
	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.165	103
Renteomkostninger i øvrigt	1.517.132	1.800
Øvrige finansielle omkostninger	250.040	8
	1.783.337	1.911
	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	255.200	(318)
Ændring af udskudt skat	(158.000)	532
	97.200	214

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	65.324.166
Tilgange	321.076
Afgange	<u>(1.831.474)</u>
Kostpris ultimo	<u>63.813.768</u>
Dagsværdireguleringer primo	16.481.025
Årets dagsværdireguleringer	(86.000)
Tilbageførsel ved afgange	<u>823.131</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>17.218.156</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>81.031.924</u>

Investerings ejendommen er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 5 – 7 % for investeringsejendommene.

Selskabets ejendomme er beliggende i Nordsjælland og København.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	<u>500</u>	1.000,00	<u>500.000</u>
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapital siden stiftelse af selskabet. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.850.000	4.098
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>(90)</u>
	<u>3.850.000</u>	<u>4.008</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011/12 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.	Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	409	772.335	56.608.664	50.169.487
	409	772.335	56.608.664	50.169.487

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	242.195	142.825

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RTS Foods ApS som administrationsselskab. 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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er desuden enkelte ejerforeninger der har underpant i ejerpantebreve for ejendommene.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme 81.031.924 kr. pr. 30.09.2013.

12. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

D.H. Holding ApS, København

13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

RTS Foods ApS, København