

D.E.H. A/S
CVR-nr. 32129906
Årsrapport 2011/12

Godkendt på selskabets generalforsamling den 15.02.2013.

Dirigent

Navn: Ramon Tor del Spar Lacarta

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011/12	9
Balance pr. 30.09.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

D.E.H. A/S

Vester Voldgade 2, 3 th.

1552 København V

CVR-nr.: 32129906

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

Bestyrelse

Jens Sejer Holm

Martin Hector

Ramon Tor del Spar Lacarta

Direktion

Ramon Tor del Spar Lacarta

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 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. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.02.2013

Direktion

Ramon Tor del Spar Lacarta

Bestyrelse

Jens Sejer Holm

Martin Hector

Ramon Tor del Spar Lacarta

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 01.10.2011 - 30.09.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 08.02.2013

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 686 t.kr efter skat. Der er indregnet dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 500 t.kr.

Selskabet har i indeværende regnskabsår gennemført rationaliseringer og besparelser, der har forbedret driftens rentabilitet. Den fulde effekt heraf ses først i 2012/13.

Der er brugt mange ressourcer på at optimere ejendommenes drift samt nedbringe tomgang.

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 indeværende regnskabsår eller 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..

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen 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 investerings-ejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 disse poster til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Regulering af gæld til dagsværdi”.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.030.019	1.633
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	9.421
Personaleomkostninger	1	<u>(767.214)</u>	<u>(1.004)</u>
Driftsresultat		2.762.805	10.050
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	179
Andre finansielle indtægter	2	48.179	34
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.911.045)</u>	<u>(1.424)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		899.939	8.839
Skat af ordinært resultat	4	<u>(213.691)</u>	<u>(2.166)</u>
Årets resultat		<u>686.248</u>	<u>6.673</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(158.333)	(46)
Overført resultat		<u>844.581</u>	<u>6.719</u>
		<u>686.248</u>	<u>6.673</u>

Balance pr. 30.09.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		81.805.190	81.663
Materielle anlægsaktiver	5	81.805.190	81.663
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	200
Finansielle anlægsaktiver		0	200
Anlægsaktiver		81.805.190	81.863
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		565.792	429
Andre tilgodehavender		575.863	494
Periodeafgrænsningsposter		134.140	88
Tilgodehavender		1.275.795	1.011
Likvide beholdninger		10.417	0
Omsætningsaktiver		1.286.212	1.011
Aktiver		83.091.402	82.874

Balance pr. 30.09.2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	158
Overført overskud eller underskud		16.847.043	13.701
Egenkapital		17.347.043	14.359
Udskudt skat	7	4.008.000	3.476
Hensatte forpligtelser		4.008.000	3.476
Gæld til realkreditinstitutter		58.348.290	59.620
Langfristede gældsforpligtelser	8	58.348.290	59.620
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	409.468	398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		634.159	870
Gæld til tilknyttede virksomheder		455.360	2.354
Anden gæld		1.889.082	1.797
Kortfristede gældsforpligtelser		3.388.069	5.419
Gældsforpligtelser		61.736.359	65.039
Passiver		83.091.402	82.874
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2011/12

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	158.333	13.700.494	14.358.827
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.301.968	2.301.968
Årets resultat	0	(158.333)	844.581	686.248
Egenkapital ultimo	500.000	0	16.847.043	17.347.043

Noter

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	662.134	973
Andre omkostninger til social sikring	20.516	15
Andre personaleomkostninger	84.564	16
	767.214	1.004
	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.892	7
Øvrige finansielle indtægter	25.287	27
	48.179	34
	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	102.805	58
Renteomkostninger i øvrigt	1.799.729	1.353
Øvrige finansielle omkostninger	8.511	13
	1.911.045	1.424
	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(318.309)	0
Ændring af udskudt skat	532.000	2.166
	213.691	2.166

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	65.766.420
Tilgange	443.692
Afgange	(885.950)
Kostpris ultimo	65.324.162
Dagsværdireguleringer primo	15.895.078
Årets dagsværdireguleringer	500.000
Tilbageførsel ved afgange	85.950
Dagsværdireguleringer ultimo	16.481.028
Regnskabsmæssig værdi ultimo	81.805.190

Investeringssejendommen er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 5 – 7 % for investeringssejendommene.

Selskabets ejendomme er beliggende i Nordsjælland og København.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	500	1.000,00	500.000
	500		500.000

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapital siden stiftelse af selskabet.

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.098.300	3.984
Fremførbare skattemæssige underskud	(90.300)	(508)
	4.008.000	3.476

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2010/11 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2011/12 kr.	Forfald efter 12 måneder 2011/12 kr.	Restgæld efter 5 år 2011/12 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	398	409.468	58.348.290	56.710.418
	398	409.468	58.348.290	56.710.418
			2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb			142.825	384

10. 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 81.305.189 kr. pr. 30.09.2012.

11. Ejerforhold

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

D.H. Holding ApS, København

12. Koncernforhold

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

RTS Foods ApS, København

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

D.H. Holding ApS, København