

D.E.H. A/S
CVR-nr. 32139906
Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12.05.2015

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 2013/14	9
Balance pr. 30.09.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

D.E.H. A/S

Jernbanegade 4

1608 København V

CVR-nr.: 32139906

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2013 - 30.09.2014

Bestyrelse

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 01.10.2013 - 30.09.2014 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. 30.09.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.05.2015

Direktion

Ramon Tor del Spar Lacarta

Bestyrelse

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 01.10.2013 - 30.09.2014, 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. 30.09.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 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 12.05.2015

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 2.283 t.kr efter skat. Der er indregnet dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 1.480 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og 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 afkastkrav, 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 fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

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 skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 ville 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 etc.

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 etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.979.637	3.838
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.480.000	(86)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	20
Personaleomkostninger	1	<u>(198.300)</u>	<u>(718)</u>
Driftsresultat		4.261.337	3.054
Andre finansielle indtægter	2	46.552	140
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.644.560)</u>	<u>(1.783)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.663.329	1.411
Skat af ordinært resultat	4	<u>(380.471)</u>	<u>(97)</u>
Årets resultat		<u>2.282.858</u>	<u>1.314</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.282.858</u>	<u>1.314</u>
		<u>2.282.858</u>	<u>1.314</u>

Balance pr. 30.09.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		80.280.217	81.035
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>13.389</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>80.293.606</u>	<u>81.035</u>
 Anlægsaktiver		 <u>80.293.606</u>	 <u>81.035</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		129.930	109
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		444.961	133
Andre tilgodehavender		1.520.194	1.153
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.741</u>	<u>202</u>
Tilgodehavender		<u>2.118.826</u>	<u>1.597</u>
 Likvide beholdninger		 <u>350</u>	 <u>55</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.119.176</u>	 <u>1.652</u>
 Aktiver		 <u><u>82.412.782</u></u>	 <u><u>82.687</u></u>

Balance pr. 30.09.2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		20.443.880	18.161
Egenkapital		20.943.880	18.661
Udskudt skat	7	4.114.000	3.850
Hensatte forpligtelser		4.114.000	3.850
Gæld til realkreditinstitutter		51.813.119	56.609
Langfristede gældsforpligtelser	8	51.813.119	56.609
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.600.000	772
Bankgæld		214.846	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.423.473	320
Gæld til tilknyttede virksomheder		834.746	333
Skyldig selskabsskat		97.959	257
Anden gæld		1.370.759	1.885
Kortfristede gældsforpligtelser		5.541.783	3.567
Gældsforpligtelser		57.354.902	60.176
Passiver		82.412.782	82.687
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitaloppgørelse for 2013/14

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	18.161.022	18.661.022
Årets resultat	0	2.282.858	2.282.858
Egenkapital ultimo	500.000	20.443.880	20.943.880

Noter

	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	181.655	681
Andre omkostninger til social sikring	16.645	16
Andre personaleomkostninger	0	21
	198.300	718
	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.941	94
Øvrige finansielle indtægter	40.611	46
	46.552	140
	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.280	16
Renteomkostninger i øvrigt	1.283.081	1.517
Øvrige finansielle omkostninger	347.199	250
	1.644.560	1.783
	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	116.471	255
Ændring af udskudt skat	264.000	(158)
	380.471	97

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	63.813.768	0
Tilgange	2.189.787	13.389
Afgange	(4.421.497)	0
Kostpris ultimo	61.582.058	13.389
Dagsværdireguleringer primo	17.218.156	0
Årets dagsværdireguleringer	1.480.003	0
Dagsværdireguleringer ultimo	18.698.159	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.280.217	13.389

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,68% pr. 30.9.2014. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,8 mio.kr.

	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. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.114.000	3.850
	4.114.000	3.850

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012/13 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013/14 kr.	Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	772	1.600.000	51.813.119	50.055.000
	772	1.600.000	51.813.119	50.055.000

	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	151.000	242

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 80.280.217 kr. pr. 30.09.2014.

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

Noter