

# **DPH. A/S**

Walgerholm 9  
3500 Værløse

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/12/2019**

**Daniel Ploug Hansen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	15
----------------------------	----

Noter .....	16
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DPH. A/S  
Walgerholm 9  
3500 Værløse

CVR-nr: 16930776  
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

**Revisor**

GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Rytterkær 2  
4000 Roskilde  
DK Danmark  
CVR-nr: 76475512  
P-enhed: 1002492114

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har aflagt årsrapport for 2018/2019. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 31/12/2019

## Direktion

Daniel Ploug Hansen

## Bestyrelse

Bolette Mai Harder Sørensen

Daniel Ploug Hansen

Tue Næsby Lundsmark

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DPH. A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DPH. A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herringsløse, 31/12/2019

Claus Nielsen , mne1770

Reg. revisor HD (R)

GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 76475512

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet har i året haft aktivitet indenfor udlejning af ejendom, finansiering og investering.

### Usædvanlige forhold

Ingen

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 01.03.1993

Årets resultat udgør kr. 6.233.280

Egenkapitalen pr. 30.09.2019 sammensætter sig således:

Aktiekapital	600.000
Overført resultat	20.078.569
Andre reserver	0
	20.678.569

Årets primære resultat anses for at være tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2018/2019 og den økonomiske stilling pr. 30. september 2019.

### Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er sket opløsning af opskrivningsshenlæggelse vedrørende investeringsejendomme, da det ikke er et krav at binde denne opskrivning på en opskrivningsshenlæggelse. Dette har ingen resultatpåvirkning.

## GENERELT INDREGNING OG MÅLING

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Der anvendes den artsopdelte resultatopgørelse.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer samt lejeindtægter indregnes i



resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

### **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.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt valuar i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien.

For selskabets boligejendomme, som alle ligger i Storkøbenhavn, er prisen fastsat med udgangspunkt i en afkastprocent på 4-5,5%.

For selskabets erhvervsjendomme, som alle ligger i Storkøbenhavn, er prisen fastsat med udgangspunkt i en afkastprocent på 6-8%.

Ejendomme, som er sat til salg, måles ud fra forventet nettorealiseringspris.

Ejendomme og grunde, som er erhvervet med henblik på udvikling eller nybyggeri måles til kostpris indtil et projekt foreligger og/eller nettorealiseringspris.

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider måles til dagskurs.

### **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 generalforsamling.

### **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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, herunder prioritetsgæld, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>8.423.284</b>	<b>5.080.504</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>8.723.284</b>	<b>5.080.504</b>
Andre finansielle indtægter .....		4.500	8.562
Øvrige finansielle omkostninger .....		-736.372	-552.910
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>7.991.412</b>	<b>4.536.156</b>
Skat af årets resultat .....	1	-1.758.132	-997.955
<b>Årets resultat</b> .....		<b>6.233.280</b>	<b>3.538.201</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		6.233.280	
<b>I alt</b> .....		<b>6.233.280</b>	

# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		54.746.380	48.872.567
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>54.746.380</b>	<b>48.872.567</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>54.746.380</b>	<b>48.872.567</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		252.381	142.127
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		6.628	0
Andre tilgodehavender .....		349.800	434.964
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>608.809</b>	<b>577.091</b>
Likvide beholdninger .....		125.000	211.469
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>733.809</b>	<b>788.560</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>55.480.189</b>	<b>49.661.127</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		600.000	600.000
Reserve for opskrivninger .....		0	3.656.070
Overført resultat .....		20.078.569	10.189.219
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>20.678.569</b>	<b>14.445.289</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.653.757	1.096.466
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.653.757</b>	<b>1.096.466</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		17.908.825	19.752.295
Skyldig selskabsskat .....		200.841	269.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.109.666</b>	<b>20.021.955</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		432.000	574.000
Gæld til banker .....		5.355.568	4.343.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		461.904	61.945
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		4.080.506	4.227.240
Skyldig selskabsskat .....		269.660	1.173.274
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.438.559	3.717.022
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.038.197</b>	<b>14.097.417</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>32.147.863</b>	<b>34.119.372</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>55.480.189</b>	<b>49.661.127</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	600.000	3.656.070	10.189.219	14.445.289
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	0	6.233.280	6.233.280
Opløsning af tidligere års opskrivning .....	0	-3.656.070	3.656.070	0
Egenkapital, ultimo .....	600.000	0	20.078.569	20.678.569

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiekapital de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	200.841	269.660
Ændring af udskudt skat, drift	1.557.291	728.295
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.758.132</u>	<u>997.955</u>
Den udskudte skat andrager (aktiv)	<u>2.653.757</u>	<u>1.096.466</u>



## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	44.185.298
Tilgang	1.228.374
Afgang	-2.295.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.118.672</b>
Opskrivninger primo	6.951.073
Årets opskrivning	6.940.439
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.891.512</b>
Af- og nedskrivning primo	2.263.804
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>2.263.804</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>54.746.380</b>

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) af selskabets ejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Storkøbenhavn, bolig	4-5,5%
Storkøbenhavn, erhverv	6-8,0%

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændring af afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast %	Værdi af ejd.portefølje	Regnsk.mæssig værdi	Regulering
Investeringsejd	+ 0,50%	51.721.393	54.746.380	-3.024.987
Investeringsejd	- 0,50%	58.312.537	54.746.380	3.566.157

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der er pant i selskabets ejendomme, bogført til 54,7 mio kr. til fordel for bank og kreditforening. Det samlede tinglyste pant udgør 20,8 mio kr.

Af selskabets prioritetsgæld forfalder kr. 1,8 mio mellem 1 og 5 år, og kr. 14,4 mio efter 5 år.

Af selskabets likvide midler er tkr. 125 deponeret.

### 4. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

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

DPH Holding 2015 ApS, Værløse

#### Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets bestyrelse og direktør.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0