

# **DPH. A/S**

Walgerholm 9  
3500 Værløse

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

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

**19/12/2017**

**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 .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DPH. A/S  
Walgerholm 9  
3500 Værløse

CVR-nr: 16930776  
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

**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 2016/2017. 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.

Værløse, den 19/12/2017

## Direktion

Daniel Ploug Hansen  
Direktør

## Bestyrelse

Lasse Peter Laursen  
bestyrelsesmedlem

Daniel Ploug Hansen  
bestyrelsesmedlem

Tue Næsby Lundsmark  
bestyrelsesformand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DPH. A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DPH. A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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, 19/12/2017

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. 6.184.764

Egenkapitalen pr. 30.09.2017 sammensætter sig således:

Aktiekapital	600.000
Overført resultat	10.307.088
Andre reserver	0
Reserve for opskrivninger	0
	10.907.088

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 2016/2017 og den økonomiske stilling pr. 30. september 2017.

### Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om 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 finansiel 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. 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.

**Bruttofortjeneste**

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger. Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posterne indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

**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.

**Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

**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**

Grunde og bygninger måles som investeringsejendomme. Der afskrives ikke på selskabets investeringsejendomme.

Investeringsejendommene måles ud fra markedsbestemt afkastkrav, hvilket bl.a. afhænger om, det er bolig eller erhverv, ejendommens beliggenhed og stand samt sammensætning af lejmassen.

For selskabets boligejendomme, som alle ligger i Storkøbenhavn, er prisen fastsat med udgangspunkt i en afkastprocent på 5-6,5%.

For selskabets erhvervs ejendomme, som alle ligger i Storkøbenhavn, er prisen fastsat med udgangspunkt i en afkastprocent på 7,5-9%.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>8.371.036</b>	<b>1.802.648</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>8.371.036</b>	<b>1.802.648</b>
Andre finansielle indtægter .....		8.523	186
Øvrige finansielle omkostninger .....		-680.073	-433.036
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>7.699.486</b>	<b>1.369.798</b>
Skat af årets resultat .....	1	-1.514.722	-310.948
<b>Årets resultat</b> .....		<b>6.184.764</b>	<b>1.058.850</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		6.184.764	
<b>I alt</b> .....		<b>6.184.764</b>	

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		34.736.860	15.081.687
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver .....		0	3.329.760
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>34.736.860</b>	<b>18.411.447</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.736.860</b>	<b>18.411.447</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		5.605.648	2.539.423
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	95.000
Andre tilgodehavender .....		30.000	13.304
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.635.648</b>	<b>2.647.727</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.635.648</b>	<b>2.647.727</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>40.372.508</b>	<b>21.059.174</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		600.000	600.000
Overført resultat .....		10.307.088	4.122.324
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>10.907.088</b>	<b>4.722.324</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		368.171	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>368.171</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		18.542.240	7.133.665
Skyldig selskabsskat .....		1.146.551	310.948
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.688.791</b>	<b>7.444.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		474.000	40.000
Gæld til banker .....		224.445	2.960.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		131.150	13.121
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.476.096	0
Skyldig selskabsskat .....		337.673	26.723
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.765.094	5.852.044
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.408.458</b>	<b>8.892.237</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>29.097.249</b>	<b>16.336.850</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>40.372.508</b>	<b>21.059.174</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	600.000	4.122.324	4.722.324
Betalt udbytte .....	0	0	0
Årets resultat .....	0	6.184.764	6.184.764
Egenkapital, ultimo .....	600.000	10.307.088	10.907.088

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets aktiekapital de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	1.146.551	310.948
Ændring af udskudt skat, drift	368.171	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.514.722</u>	<u>310.948</u>
Den udskudte skat andrager (aktiv)	<u>368.171</u>	<u>0</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>15.995.011</u>
Tilgang	23.560.243
Afgang	-6.491.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>33.063.354</u></b>
Opskrivninger primo	1.350.480
Årets opskrivning	2.586.830
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>3.937.310</u></b>
Af- og nedskrivning primo	2.263.804
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>2.263.804</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>34.736.860</u></b>

### 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 34,7 mio kr. til fordel for bank og kreditforening. Det samlede tinglyste pant udgør 20,8 mio kr..

Af langfristet gæld forfalder 16 mio kr. efter 5 år.

### 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.