

DH-Ejendomme ApS

Åboulevarden 18, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 80 42 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2016.

Børge Nyeland Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DH-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. maj 2016

Direktion

Dorte Koefoed Jørgensen

Børge Nyeland Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i DH-Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for DH-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19. maj 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DH-Ejendomme ApS
Åboulevarden 18
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 80 42 28
Stiftet: 13. juli 2007
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Dorte Koefoed Jørgensen
Børge Nyeland Andersen

Revision

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DH-Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder huslejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DH-Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-73.450	78.305
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.718
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>742.356</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	668.906	80.023
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-86.509</u>	<u>-78.432</u>
Resultat før skat	582.397	1.591
Skat af årets resultat	<u>-218.542</u>	<u>-350</u>
Årets resultat	<u>363.855</u>	<u>1.241</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>363.855</u>	<u>1.241</u>
Disponeret i alt	<u>363.855</u>	<u>1.241</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	218.542
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.831</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.831</u>	<u>218.542</u>
	Likvide beholdninger	<u>152.204</u>	<u>163.847</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>155.035</u>	<u>382.389</u>
	Aktiver i alt	<u>155.035</u>	<u>2.482.389</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	<u>-338.972</u>	<u>-702.828</u>
	Egenkapital i alt	<u>-213.972</u>	<u>-577.828</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.501.802
	Deposita	<u>0</u>	<u>44.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.545.802</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.499	17.996
	Gæld til associerede virksomheder	<u>356.508</u>	<u>1.496.419</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>369.007</u>	<u>1.514.415</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>369.007</u>	<u>3.060.217</u>
	Passiver i alt	<u>155.035</u>	<u>2.482.389</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Nærtstående parter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at drive virksomhed med investering i fast ejendom, ejendomsprojektudvikling, udlejning af fast ejendom, køb og salg af fast ejendom samt anden hertil knyttet virksomhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	44.498	57.672
Andre finansielle omkostninger	<u>42.011</u>	<u>20.760</u>
	<u>86.509</u>	<u>78.432</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	2.660.918	2.660.918
Afgang i årets løb	<u>-2.660.918</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>2.660.918</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-560.918	-560.918
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>560.918</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>-560.918</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>2.100.000</u>

Følsomhedsanalyse:

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

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-702.827	-704.069
Årets overførte overskud eller underskud	<u>363.855</u>	<u>1.241</u>
	<u>-338.972</u>	<u>-702.828</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B og D Holding af 1998 ApS, CVR-nr. 21085235 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 618 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

B og D Holding af 1998 ApS, Aarhus