

DH Ejendom ApS

CVR-nr. 31 77 04 91

Årsrapport 2015

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/5 2016

Poul Erik H. Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DH Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

Taastrup, den 24. maj 2016

Direktion

Poul Erik Herner Petersen

Bestyrelse

Thorkild Olesen
formand

Janus Tarp

Poul Erik Herner Petersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i DH Ejendom ApS

Vi har revideret årsregnskabet for DH Ejendom 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	DH Ejendom ApS Blekinge Boulevard 2 2630 Taastrup CVR-nr.: 31 77 04 91 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Høje Taastrup
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er opførsel og drift af domicil for Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer.
Bestyrelse	Thorkild Olesen, formand Janus Tarp Poul Erik Herner Petersen
Direktion	Poul Erik Herner Petersen
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV
Pengeinstitut	Danske Bank, Finanscenter København

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DH Ejendom ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån og amortisering af andre langfristede lån..

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Installationer	25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15-25 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		9.684.908	10.096.717
Andre driftsindtægter		31.509	14.153
Andre eksterne omkostninger		<u>-5.220.286</u>	<u>-4.942.633</u>
Bruttoresultat		4.496.131	5.168.237
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-6.158.458</u>	<u>-6.151.751</u>
Resultat før finansielle poster		-1.662.327	-983.514
Finansielle omkostninger		<u>-3.321.993</u>	<u>-6.203.917</u>
Årets resultat		<u>-4.984.320</u>	<u>-7.187.431</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overførsel til næste år		<u>-4.984.320</u>	<u>-7.187.431</u>
		<u>-4.984.320</u>	<u>-7.187.431</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	1		
Grunde og bygninger		174.897.703	177.550.482
Installationer		55.813.106	58.359.705
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>12.499.050</u>	<u>13.319.560</u>
		<u>243.209.859</u>	<u>249.229.747</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>243.209.859</u>	<u>249.229.747</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		681.701	723.404
Andre tilgodehavender		7.528	164.100
Periodeafgrænsningsposter		<u>271.368</u>	<u>348.900</u>
		<u>960.597</u>	<u>1.236.404</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>960.597</u>	<u>1.236.404</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>244.170.456</u></u>	<u><u>250.466.151</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	2		
Selskabskapital		90.000.000	90.000.000
Overkurs ved emission		29.320.516	29.320.516
Overført resultat		-24.430.846	-19.446.524
Egenkapital i alt		94.889.670	99.873.992
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	3		
Gæld til realkreditinstitutter		114.265.339	114.107.173
Andre kreditinstitutter		21.431.315	21.744.747
Deposita		2.879.502	2.628.392
		<u>138.576.156</u>	<u>138.480.312</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	3		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.269.801	2.125.692
Kreditinstitutter		0	3.608.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		664.747	728.468
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.423.928	2.286.696
Anden gæld		608.020	941.291
Periodeafgrænsningsposter		2.738.134	2.421.474
		<u>10.704.630</u>	<u>12.111.847</u>
Gældsforpligtelser i alt		149.280.786	150.592.159
PASSIVER I ALT		244.170.456	250.466.151
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsregnskabet

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er	Installationer	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	183.164.367	63.664.967	15.216.369
Tilgang i årets løb	43.650	0	94.919
Kostpris 31. december 2015	<u>183.208.017</u>	<u>63.664.967</u>	<u>15.311.288</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.613.884	5.305.262	1.896.809
Årets afskrivninger	2.696.430	2.546.599	915.429
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>8.310.314</u>	<u>7.851.861</u>	<u>2.812.238</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>174.897.703</u>	<u>55.813.106</u>	<u>12.499.050</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>6.022.266</u>	<u>2.290.157</u>	<u>169.641</u>

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	90.000.000	29.320.516	-19.446.526	99.873.990
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4.984.320</u>	<u>-4.984.320</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>90.000.000</u>	<u>29.320.516</u>	<u>-24.430.846</u>	<u>94.889.670</u>

Noter til årsregnskabet

2 Egenkapital (Fortsat)

Selskabskapitalen består af 180.000 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	90.000.000	90.000.000	85.000.000	10.625.000	10.625.000
Tilgang i året	0	0	5.000.000	74.375.000	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	90.000.000	90.000.000	90.000.000	85.000.000	10.625.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	114.107.173	114.265.339	0	110.007.999
Andre kreditinstitutter	23.870.439	23.701.116	2.269.801	10.823.119
Deposita	2.628.392	2.879.502	0	2.879.502
	140.606.004	140.845.957	2.269.801	123.710.620

Noter til årsregnskabet

4 Eventualposter mv.

Momsreguleringsforpligtelse

Selskabet har ved opførelsen af Danske Handicaporganisationers Hus påtaget sig en momsreguleringsforpligtelse vedrørende afløftet moms af anlægssummen, der vil blive afskrevet over 10 år fra ibrugtagningstidspunktet.

Ved årets udgang udgør reguleringsforpligtelsen ca. 35 mio. kr.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 24 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 124, i alt t.kr. 248.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 114.265, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 174.898. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 68.312, skønnes t.kr. 59.322 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 49.560 i ovenstående grund og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 35.000 til sikkerhed for alt mellemværende med bankforbindelse samt ejerpantebrev for t.kr. 14.560 til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Høje Taastrup Kommune.

Selskabets deponering af ejerpantebrev t.kr. 35.000 i ovenstående grund og bygninger tjener yderligere til sikkerhed for Danske Handicaporganisationers mellemværender med Danske Bank.