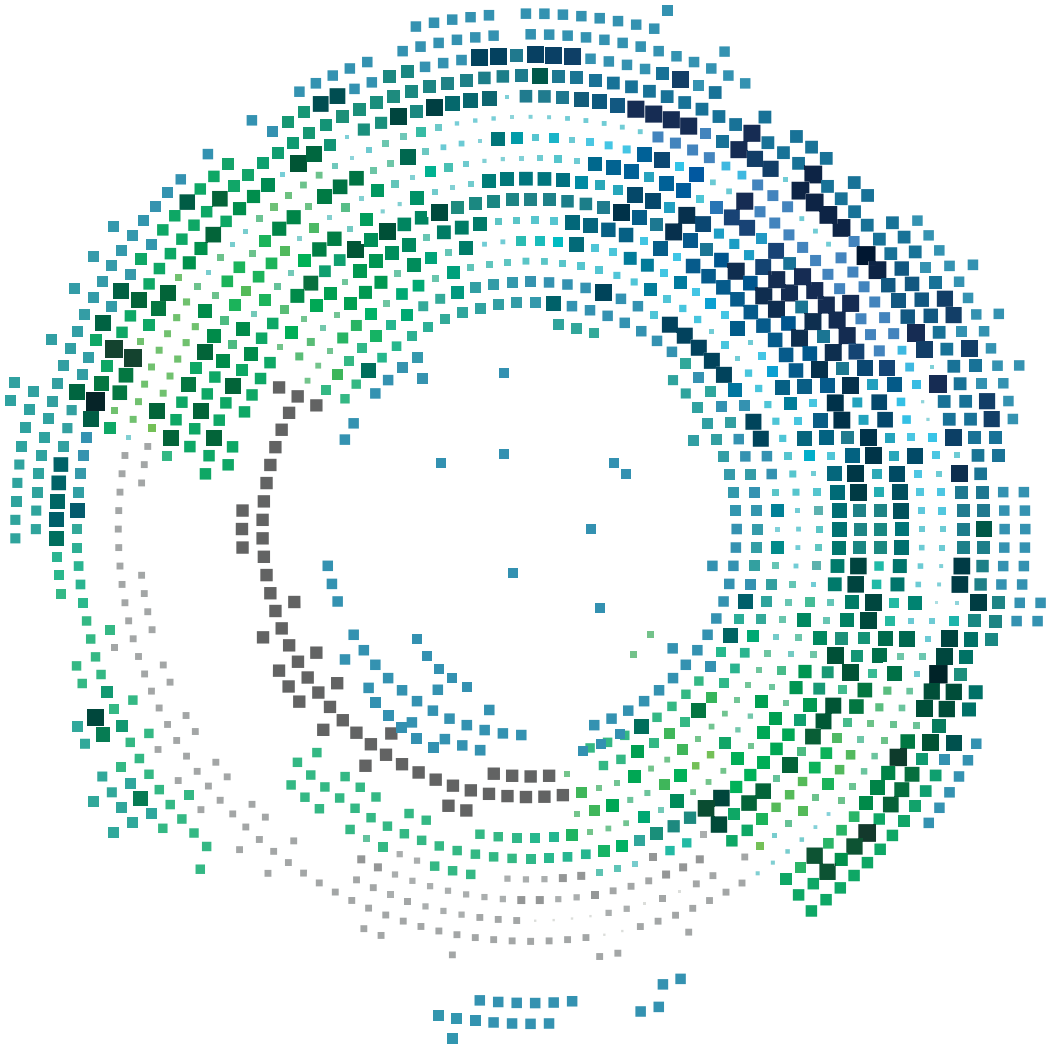
Deloitte.



DH Ejendom ApS

Blekinge Boulevard 2
2630 Taastrup
CVR-nr. 31770491

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.06.2022

Katrine Mandrup Tang
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DH Ejendom ApS

Blekinge Boulevard 2

2630 Taastrup

CVR-nr.: 31770491

Hjemsted: Høje Taastrup

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Thorkild Olesen, formand

Katrine Mandrup Tang

Klaus Brieghel Høm

Direktion

Katrine Mandrup Tang, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for DH Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 27.06.2022

Direktion

Katrine Mandrup Tang
direktør

Bestyrelse

Thorkild Olesen
formand

Katrine Mandrup Tang

Klaus Brieghel Høm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DH Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DH Ejendom ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 årsregnskabet

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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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.

København, den 27.06.2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Susanne Arnfred Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24625

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i opførsel og drift af domicil for Danske Handicaporganisationer og dets medlemsorganisationer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 112 t.kr.

Ledelsen er utilfredse med årets resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		12.670.003	11.761.178
Andre eksterne omkostninger		(5.047.527)	(5.197.231)
Bruttoresultat		**7.622.476**	**6.563.947**
Af- og nedskrivninger		(6.210.286)	(6.211.442)
Driftsresultat		**1.412.190**	**352.505**
Andre finansielle omkostninger	1	(1.524.494)	(1.621.213)
Årets resultat		**(112.304)**	**(1.268.708)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(112.304)	(1.268.708)
Resultatdisponering		**(112.304)**	**(1.268.708)**

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		199.890.416	205.164.356
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.413.783	8.350.126
Materielle aktiver	2	**207.304.199**	**213.514.482**
Anlægsaktiver		**207.304.199**	**213.514.482**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.693	1.055.421
Andre tilgodehavender		405.632	204.994
Tilgodehavender		**410.325**	**1.260.415**
Likvide beholdninger		**4.159.516**	**5.011.785**
Omsætningsaktiver		**4.569.841**	**6.272.200**
Aktiver		**211.874.040**	**219.786.682**

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		90.000.000	90.000.000
Overkurs ved emission		29.320.516	29.320.516
Overført overskud eller underskud		(34.527.436)	(34.415.132)
Egenkapital		**84.793.080**	**84.905.384**
Gæld til realkreditinstitutter		115.071.540	114.914.608
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.468.921	4.703.544
Deposita		3.291.991	3.247.042
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.514.286	2.514.285
Langfristede gældsforpligtelser	3	**122.346.738**	**125.379.479**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	3.400.000	4.657.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		782.670	396.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.664	1.274
Anden gæld		0	749.246
Periodeafgrænsningsposter		549.888	3.697.692
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.734.222**	**9.501.819**
Gældsforpligtelser		**127.080.960**	**134.881.298**
Passiver		**211.874.040**	**219.786.682**
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds-kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	90.000.000	29.320.516	(34.415.132)	84.905.384
Årets resultat	0	0	(112.304)	(112.304)
Egenkapital ultimo	**90.000.000**	**29.320.516**	**(34.527.436)**	**84.793.080**

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.367.562	1.458.786
Øvrige finansielle omkostninger	156.932	162.427
	1.524.494	**1.621.213**

2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	247.657.766	15.848.415
Kostpris ultimo	**247.657.766**	**15.848.415**
Af- og nedskrivninger primo	(42.493.410)	(7.498.286)
Årets afskrivninger	(5.273.940)	(936.346)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(47.767.350)**	**(8.434.632)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**199.890.416**	**7.413.783**

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	115.071.540	105.648.996
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.400.000	3.400.000	1.468.921	0
Deposita	0	0	3.291.991	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.257.144	2.514.286	0
	3.400.000	**4.657.144**	**122.346.738**	**105.648.996**

4 Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse

Selskabet har ved opførelsen af Danske Handicaporganisationers Hus påtaget sig en momsreguleringsforpligtelse vedrørende afløftet moms af anlægssummen. Forpligtelsen nedskrives lineært over 10 år fra ibrugtagningstidspunktet.

Ved årets udgang udgør reguleringsforpligtelsen ca. t. DKK 5.000.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 114.915 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 199.890.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 49.560, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 199.890. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 35.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 8.104 og i alt t.DKK 14.560 deponeret til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Høje Taastrup Kommune.

Selskabet har desuden stillet ovennævnte ejerpantebrev på t.DKK 35.000 til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter i alt t.DKK 0 på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for 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

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af nedenstående.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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

Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15-25 år

Grunde afskrives ikke.

Restværdi, procent udgør 20% for bygninger og 0% for andre anlæg, driftmateriel og inventar.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.