

# **Dalhusene Holding ApS**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32076572

## **Årsrapport for 2015**

**Regnskabsperioden  
1. januar 2015 - 31. december 2015**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. februar 2016

---

Michala Velin  
Dirigent

## **Dalhusene Holding ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæringer .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## **Dalhusene Holding ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Dalhusene Holding ApS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	32076572
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Torben Visholm, Formand Mads Stougaard Søren Kolbye Sørensen
<b>Direktion</b>	Erik Veedfald, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

## **Dalhusene Holding ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i investeringsejendomme gennem dattervirksomheder. Dattervirksomheder forestår driften af ejendommene, hvilket indebærer vedligeholdelse, udvikling og udlejning.

#### **Årets resultat**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Risiko**

Risikoen ved investering i og drift af ejendomme må anses for relativt begrænset, da der overvejende er tale om ejendomme med stabile boliglejere.

#### **Forventninger til fremtiden**

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Værdiregulering af ejendomme i dattervirksomheder vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Det fortsat lave renteniveau bidrager til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse fra bl.a. udenlandske investorer, danske institutionelle investorer og private investorer har bidraget til øget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god investorinteresse, hvilket har bidraget til højere værdiansættelse af ejendomme med god beliggenhed.

## **Dalhusene Holding ApS**

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Dalhusene Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. februar 2016

#### **Direktion**

Erik Veedfald  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Torben Visholm  
Formand

Mads Stougaard

Søren Kolbye Sørensen

## **Dalhusene Holding ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejern i Dalhusene Holding ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Dalhusene Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 5. februar 2016

**Ernst & Young**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 30700228**

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## **Dalhusene Holding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Dalhusene Holding ApS for 2015 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

### **Resultat af tilknyttede virksomheder**

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

### **Finansielle poster**

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

### **Gældsforpligtelser**

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Koncernregnskab**

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 112 stk. 1. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for modervirksomheden Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

**Dalhusene Holding ApS****Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-27.303</u>	<u>-23.613</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-27.303</b>	<b>-23.613</b>
Resultat af tilknyttede virksomheder		22.170.636	3.134.781
Finansielle poster, netto	2	<u>-6.577</u>	<u>-4.418</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.136.756</b>	<b>3.106.750</b>
Selskabsskat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>22.136.756</u></b>	<b><u>3.106.750</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>22.136.756</u>	<u>3.106.750</u>
		<u>22.136.756</u>	<u>3.106.750</u>



**Dalhusene Holding ApS****Balance pr. 31. december**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	136.647.309	114.476.673
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	32.271.231	32.371.231
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>168.918.540</b>	<b>146.847.904</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>168.918.540</b>	<b>146.847.904</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		35.525	44.852
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>35.525</b>	<b>44.852</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.637</b>	<b>11.484</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>112.162</b>	<b>56.336</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>169.030.702</b>	<b>146.904.240</b>

**Dalhusene Holding ApS****Balance pr. 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		1.535.000	1.535.000
Overført resultat		134.899.544	112.762.788
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7</b>	<b><u>136.434.544</u></b>	<b><u>114.297.788</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	<u>32.546.231</u>	<u>32.546.231</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>32.546.231</u></b>	<b><u>32.546.231</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		<u>49.927</u>	<u>60.221</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>49.927</u></b>	<b><u>60.221</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>32.596.158</u></b>	<b><u>32.606.452</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>169.030.702</u></b>	<b><u>146.904.240</u></b>
Nærtstående parter	6		
Eventualforpligtelser	8		

## Dalhusene Holding ApS

### Noter

2015

2014

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

#### 2. Finansielle poster, netto

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	717.363	817.271
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-723.616	-821.689
Renteudgifter, bank	-324	0
	<b>-6.577</b>	<b>-4.418</b>

#### 3. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

#### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	141.125.000	141.125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>141.125.000</b>	<b>141.125.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-26.648.327	-29.783.108
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	22.170.636	3.134.781
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.477.691</b>	<b>-26.648.327</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>136.647.309</b>	<b>114.476.673</b>

#### 5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Dalhusene ApS	Frederiksberg	100,00	136.647.309	22.170.636
			<b>136.647.309</b>	<b>22.170.636</b>

## Dalhusene Holding ApS

### Noter

2015

2014

#### 6. Nærtstående parter

Gæld til Ejendomsselskabet ved Søerne A/S	32.546.231	32.546.231
Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Dalhusene ApS	32.271.231	32.371.231

Renteomkostningerne i 2015 på ovennævnte gæld:

Renteomkostninger, Ejendomsselskabet ved Søerne A/S	723.616	821.689
Renteindtægter, Ejendomsselskabet Dalhusene ApS	717.363	817.271

Gælden forfalder udover 5 år.

Selskabet er 100% ejet af Ejendomsselskabet ved Søerne A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som ejes af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse har til hensigt at tilsikre, at likviditeten i ejendomselskaberne er tilstrækkelig til at opfylde selskabernes forpligtelser.

#### 7. Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	1.535.000	112.762.788	0	114.297.788
Forslag til årets resultatdisponering	0	22.136.756	0	22.136.756
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.535.000</b>	<b>134.899.544</b>	<b>0</b>	<b>136.434.544</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 8. Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet siden 2010 er omfattede af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 0 tkr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen