

---

***Nyholmvej 14, Holstebro  
ApS***  
**Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 27 96 38 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/05 2014

Peter Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Nyholmvej 14, Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 30. maj 2014

## Direktion

Peter Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nyholmvej 14, Holstebro ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nyholmvej 14, Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere konklusionen gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 afsnit "Going Concern", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om den fortsatte finansiering samt reetablering af den negative egenkapital.

Koncernens bankforbindelse har i maj 2014 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet for fortsat drift til rådighed under forudsætning af, at de fremlagte budgetter overholdes, og der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken. Ledelsen forventer således, at selskabet har tilstrækkelig finansiering i 2014, og aflægger regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Uden at modificere konklusionen gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2 afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed i forbindelse med målingen af investeringsejendomme. Usikkerheden på ejendommene kan henføres til, at målingen er foretaget i et usikkert marked.

Uden at modificere konklusionen gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2 afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed i forbindelse med målingen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og kautionsforpligtelser. Usikkerhederne vedrørende kautionerne kan henføres til negative egenkapitaler i øvrige koncernselskaber samt, at moderselskabet i 2013 er blevet taget under konkursbehandling. Usikkerheden vedrørende tilgodehavenderne hos tilknyttede virksomheder vedrører primært usikkerheden omkring værdierne af koncernens ejendomme.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holstebro, den 30. maj 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Villadsen  
statsautoriseret revisor

Heidi Brander  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nyholmvej 14, Holstebro ApS Skalhuse 5 Gelstrup 9240 Nibe  CVR-nr.: 27 96 38 03 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ålborg
<b>Direktion</b>	Peter Nielsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Vestergade 1 7500 Holstebro

## **Beretning**

Årsrapporten for Nyholmvej 14, Holstebro ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter består af køb, salg og udvikling af ejendomme.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 431.389, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 7.672.900.

### **Going Concern**

#### *Finansiering*

Koncernens bankforbindelse har i maj 2014 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet for fortsat drift til rådighed.

Tilsagnet er betinget af, at selskabet realiserer de fremlagte budgetter, og at der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken.

Det forventes således, at selskabet har tilstrækkelig finansiering i 2014 til at fortsætte driften, hvorfor regnskabet er aflagt herefter.

### ***Reetablering af egenkapital***

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2013 negativ med DKK 7,7 mio., og hele selskabets anpartskapital er tabt. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres dels ved salg af selskabets investeringsejendomme og dels ved akkordering af en del af selskabets bankgæld.

# Beretning

## Usikkerhed ved indregning og måling

### *Investeringsjendomme*

Selskabets investeringsejendomme er målt under forudsætning af, at selskabet får udlejet eller solgt den resterende del af ejendommen. Den tomme bygning består af et råhus fra 2009/10, der pr. 31. december 2013 er målt til DKK 6,2 mio. Værdien er beregnet på baggrund af en reduceret nettoleje, som følge af estimerede meromkostninger til færdiggørelse af råhuset.

De udlejede lejemål er fastsat til en forretningsprocent på 6,0%, mens forretningsprocenten på råhuset er fastsat til 6,5%. En forøgelse af forretningsprocenten med 0,5% vil medføre en nedskrivning på DKK 2,3 mio.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen, som følge af det tomme lejemål, samt at forretningsprocenterne er fastsat i et usikkert marked.

### *Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder*

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i årsregnskabet målt til den værdi, som tilgodehavendet forventes at indbringe selskabet.

Ledelsen forventer, at de selskaber i koncernen, som har positiv egenkapital, kan indfri deres mellemværende, hvorfor disse er målt til kurs 100. Øvrige koncerntilgodehavender er målt til kurs 0, som følge af den negative egenkapital, krydskautions mellem selskaberne overfor bankgæld jf. nedenstående omtalte samt usikkerhed om værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Der er således fortsat væsentlig usikkerhed om værdierne af tilgodehavenderne.

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet kautionerer for flere koncernselskaber inkl. D.G.U. Holding ApS under konkurs, som oplyst i noten under eventualforpligtelser. D.G.U. Holding ApS er under konkursbehandling, ligesom flere koncernselskaber har negative egenkapitaler. Ledelsen forventer ikke, at kautionsforpligtelserne bliver gjort gældende af banken idet banken har pant i egenkapitalen, hvorfor kautionsforpligtelserne ikke er indregnet som en forpligtelse.

Der er således væsentlig usikkerhed om kautionsforpligtelsen.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.615.069</b>	<b>1.600.182</b>
Andre eksterne omkostninger		-182.146	-193.868
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.432.923</b>	<b>1.406.314</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	0	-348.589
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.432.923</b>	<b>1.057.725</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	4	3.901	-40.973
Finansielle omkostninger	5	-1.005.435	-2.316.558
<b>Resultat før skat</b>		<b>431.389</b>	<b>-1.299.806</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>431.389</b>	<b>-1.299.806</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		431.389	-1.299.806
		<b>431.389</b>	<b>-1.299.806</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		30.371.521	30.371.521
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>30.371.521</b>	<b>30.371.521</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.371.521</b>	<b>30.371.521</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.565
Andre tilgodehavender		19.764	0
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.764</b>	<b>10.565</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>5.279</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.764</b>	<b>15.844</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.391.285</b>	<b>30.387.365</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-7.797.900	-8.229.289
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-7.672.900</b>	<b>-8.104.289</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.079.785	3.528.146
<b>Langfristet gæld</b>	9	<b>3.079.785</b>	<b>3.528.146</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	9	439.022	429.571
Kreditinstitutter		34.216.288	34.125.379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.304	22.226
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.948	125.948
Anden gæld		157.838	260.384
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>34.984.400</b>	<b>34.963.508</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.064.185</b>	<b>38.491.654</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.391.285</b>	<b>30.387.365</b>
Going Concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going Concern

### Finansiering

Koncernens bankforbindelse har i maj 2014 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet for fortsat drift til rådighed.

Tilsagnet er betinget af, at selskabet realiserer de fremlagte budgetter, og at der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken.

Det forventes således, at selskabet har tilstrækkelig finansiering i 2014 til at fortsætte driften, hvorfor regnskabet er aflagt herefter.

### Reetablering af egenkapital

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2013 negativ med DKK 7,7 mio., og hele selskabets anpartskapital er tabt. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres dels ved salg af selskabets investeringsejendomme og dels ved akkordering af en del af selskabets bankgæld.

# Noter til årsrapporten

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

### Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme er målt under forudsætning af, at selskabet få udlejet eller solgt den resterende del af ejendommene. Den tomme bygning består af et råhus fra 2009/10, der pr. 31. december 2013 er målt til DKK 6,2 mio. Værdien er beregnet på baggrund af en reduceret nettoleje, som følge af estimerede meromkostninger til færdiggørelse af råhuset.

De udlejede lejemål er fastsat til en forretningsprocent på 6,0%, mens forretningsprocenten på råhuset er fastsat til 6,5%. En forøgelse af forretningsprocenten med 0,5% vil medføre en nedskrivning på DKK 2,3 mio.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen, som følge af det tomme lejemål, samt at forretningsprocenterne er fastsat i et usikkert marked.

### Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i årsregnskabet målt til den værdi, som tilgodehavendet forventes at indbringe selskabet.

Ledelsen forventer, at de selskaber i koncernen, som har positiv egenkapital, kan indfri deres mellemværende, hvorfor disse er målt til kurs 100. Øvrige koncerntilgodehavender er målt til kurs 0, som følge af den negative egenkapital, krydskautions mellem selskaberne overfor bankgæld jf. nedenstående omtalte samt usikkerhed om værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Der er således fortsat væsentlig usikkerhed om værdierne af tilgodehavenderne.

### Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for flere koncernselskaber inkl. D.G.U. Holding ApS under konkurs, som oplyst i noten under eventualforpligtelser. D.G.U. Holding ApS er under konkursbehandling, ligesom flere koncernselskaber har negative egenkapitaler. Ledelsen forventer ikke, at kautionerne bliver gjort gældende af banken idet banken har pant i egenkapitalen, hvorfor kautionerne ikke er indregnet som en forpligtelse.

Der er således væsentlig usikkerhed om kautionsforpligtelsen.

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-348.589
	<b>0</b>	<b>-348.589</b>
<b>4 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	3.901	-40.973
	<b>3.901</b>	<b>-40.973</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	1.296.726
Andre finansielle omkostninger	1.005.435	1.019.832
	<b>1.005.435</b>	<b>2.316.558</b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		35.981.054
Kostpris 31. december		35.981.054
Værdireguleringer 1. januar		-5.609.533
Værdireguleringer 31. december		-5.609.533
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>30.371.521</b>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 0. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investeringsejendomme. Akkumulerede renter udgør DKK 1.660.709.

# Noter til årsrapporten

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-8.229.289	-8.104.289
Årets resultat	0	431.389	431.389
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-7.797.900</b>	<b>-7.672.900</b>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Værdiansættelse af investeringsejendom	-867.000	-986.128
Låneomkostninger	-64.000	-72.200
Værdiregulering af prioritetsgæld	-64.000	-73.326
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-247.000	-387.346
Overført til udskudt skatteaktiv	1.242.000	1.519.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	1.242.025	1.519.239
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.242.025	-1.519.239
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.303.585	1.770.641
Mellem 1 og 5 år	1.776.200	1.757.505
Langfristet del	3.079.785	3.528.146
Inden for 1 år	439.022	429.571
	<b>3.518.807</b>	<b>3.957.717</b>

# Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	30.371.521	30.371.521
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Transport i huslejekontrakter og moms.		
Ejerpantebrev med en hovedstol på DKK 25 mio. der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af	30.371.521	30.371.521
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution til sikkerhed for følgende koncernselskabers engagement med kreditinstitutter:		
D.G.U. Holding ApS under konkurs		
D.G.U. Erhvervslejemål ApS		
Hostrupvej 25, Holstebro ApS		
D.G.U. Lejeboliger ApS		
Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS		
Selskabernes samlede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2013 DKK 157,3 mio.		
Selskabet har indgået to lejekontrakter vedrørende udleje af lejemål, der er uopsigeligt fra udlejers side indtil henholdsvis 2019 og 2020.		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb udgør DKK 0.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nyholmvej 14, Holstebro ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold m.v.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af ejendomme.

### Finansielle poster

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

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser i investeringsejendomme indregnes første gang til kostprisen. Efterfølgende måles gældsforpligtelsen til dagsværdi på balancedagen. Kursreguleringer som følge heraf indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.