
D.G.U. Lejeboliger ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 13 11 89 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 12/6 2013

Peter Nielsen
Dirigent



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 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for D.G.U. Lejeboliger 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 12. juni 2013

Direktion

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i D.G.U. Lejeboliger ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for D.G.U. Lejeboliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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 2013 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 2013, 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 selskabets investeringsejendomme. Usikkerheden på ejendommene kan henføres til, at målingen er foretaget i et usikkert marked, samt at det er usikkert om omkostningsniveauet er for højt eller lavt i beregningerne.

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 D.G.U. Holding ApS i 2013 forventes at blive 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 12. juni 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Villadsen
statsautoriseret revisor

Heidi Brander
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	D.G.U. Lejeboliger ApS Skalhuse 5 Gelstrup 9240 Nibe CVR-nr.: 13 11 89 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aalborg
Direktion	Peter Nielsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
Advokat	Holst, Advokater Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Vestjysk Bank A/S Vestergade 1 7500 Holstebro

Beretning

Årsrapporten for D.G.U. Lejeboliger ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere regnskabsår bestået i formuepleje med hovedvægten lagt på afkast af udlejningsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 16.976.168, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 17.639.081.

Regnskabet er påvirket af værdireguleringer af selskabets ejendomme med DKK 13,8 mio. samt medskrivninger af koncernmellemlægninger med DKK 3,3 mio.

Going concern

Finansiering

Koncernens bankforbindelse har i maj 2013 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 2013 til at fortsætte driften, hvorfor regnskabet er aflagt herefter.

Reetablering af egenkapital

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2012 negativ med DKK 17,6 mio., og hele selskabets anpartskapital er tabt. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres ved salg af selskabets investeringsejendomme eller ved akkordering af en del af selskabets bankgæld.

Beretning

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme er målt under forudsætning af, at selskabet kan få udlejet eller solgt de ikke udlejede lejemål, samt at de kan opretholde en lav tomgangsleje på lejemålene.

Investerings ejendommene er for de udlejede lejemål målt med baggrund i nettolejen og en forventet forretningsprocent, mens de tomme lejemål er fastsat på baggrund af en vurderingsrapport eller lignende med en forventet salgstid på 6-12 måneder.

Den anvendte forretningsprocent for de udlejede ejendomme er gennemsnitlig fastsat til 5,89%, hvilket er usikkert i det nuværende marked. En forøgelse af forretningsprocenten med 0,5% ved medfører en nedskrivning på ca. DKK 13 mio.

I beregningen af nettoleje indgår omkostningerne til lejemålene. Disse omkostninger er i 2012 øget i beregningerne, idet de realiserede omkostninger de senere år har vist behov herfor. Det er dog usikkert om omkostningsniveauet er for højt eller lavt, ligesom der er usikkerhed omkring tomgangslejen.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendommene.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Nettoomsætning		7.179.132	7.130.686
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-13.828.651	26.254
Andre driftsindtægter		3.500	67.473
Andre eksterne omkostninger		-2.462.078	-2.229.826
Bruttoresultat		-9.108.097	4.994.587
Personaleomkostninger	3	-907.442	-915.768
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-4.603	-139.204
Andre driftsomkostninger		-36.930	-293.704
Resultat før finansielle poster		-10.057.072	3.645.911
Finansielle indtægter	5	151.080	76.668
Finansielle omkostninger	6	-7.155.894	-3.557.010
Resultat før skat		-17.061.886	165.569
Skat af årets resultat	7	85.718	10.270
Årets resultat		-16.976.168	175.839

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-16.976.168	175.839
		-16.976.168	175.839

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme	8	100.371.343	112.828.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	13.812	95.345
Materielle anlægsaktiver		100.385.155	112.923.368
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.994	19.740
Finansielle anlægsaktiver		21.994	19.740
Anlægsaktiver		100.407.149	112.943.108
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.958.558
Andre tilgodehavender		0	2.103
Udskudt skatteaktiv	11	0	0
Periodeafgrænsningsposter		187.094	89.758
Tilgodehavender		187.094	3.050.419
Likvide beholdninger		15.207	19.655
Omsætningsaktiver		202.301	3.070.074
Aktiver		100.609.450	116.013.182

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		-18.239.081	-1.262.913
Egenkapital	10	-17.639.081	-662.913
Hensættelse til udskudt skat	11	0	85.718
Hensatte forpligtelser		0	85.718
Gæld til realkreditinstitutter		63.781.202	64.783.360
Langfristede gældsforpligtelser	12	63.781.202	64.783.360
Gæld til realkreditinstitutter	12	751.734	590.240
Kreditinstitutter		50.183.953	48.216.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.625	296.711
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.117.829	872.258
Anden gæld		2.326.188	1.831.636
Kortfristet gæld		54.467.329	51.807.017
Gældsforpligtelser		118.248.531	116.590.377
Passiver		100.609.450	116.013.182
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Finansiering

Koncernens bankforbindelse har i maj 2013 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 2013 til at fortsætte driften, hvorfor regnskabet er aflagt herefter.

Reetablering af egenkapital

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2012 negativ med DKK 17,6 mio., og hele selskabets anpartskapital er tabt. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres ved salg af selskabets investeringsejendomme eller ved akkordering af en del af selskabets bankgæld.

Noter til årsrapporten

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme

Selskabets investerings ejendomme er målt under forudsætning af, at selskabet kan få udlejet eller solgt de ikke udlejede lejemål, samt at de kan opretholde en lav tomgangsleje på lejemålene. Investerings ejendommene er for de udlejede lejemål målt med baggrund i nettolejen og en forventet forretningsprocent, mens de tomme lejemål er fastsat på baggrund af en vurderingsrapport eller lignende med en forventet salgstid på 6-12 måneder.

Den anvendte forretningsprocent for de udlejede ejendomme er gennemsnitlig fastsat til 5,89%, hvilket er usikkert i det nuværende marked. En forøgelse af forretningsprocenten med 0,5% ved medfører en nedskrivning på ca. DKK 13 mio.

I beregningen af nettoleje indgår omkostningerne til lejemålene. Disse omkostninger er i 2012 øget i beregningerne, idet de realiserede omkostninger de senere år har vist behov herfor. Det er dog usikkert om omkostningsniveauet er for højt eller lavt, ligesom der er usikkerhed omkring tomgangslejen.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af investerings ejendommene.

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 af koncernselskaber inkl. D.G.U. Holding ApS, som oplyst i noten under eventualforpligtelser. Det forventes, at der indleveres konkursbegæring for D.G.U. Holding ApS indenfor kort tid, ligesom flere koncernselskaber har negative egenkapitaler. Ledelsen forventer ikke, at kautionerne bliver gjort gældende af banken, hvorfor disse ikke er indregnet som en forpligtelse.

Der er således væsentlig usikkerhed om kautionsforpligtelsen.

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	794.820	825.619
Pensioner	52.783	32.967
Andre omkostninger til social sikring	13.882	17.572
Andre personaleomkostninger	45.957	39.610
	907.442	915.768
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	3
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.603	139.204
	4.603	139.204
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.603	93.357
Indretning af lejede lokaler	0	45.847
	4.603	139.204
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	76.382
Andre finansielle indtægter	151.080	286
	151.080	76.668
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.338.163	22.893
Andre finansielle omkostninger	3.817.731	3.534.117
	7.155.894	3.557.010

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-85.718	85.718
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-95.988
	<u>-85.718</u>	<u>-10.270</u>
8 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		107.910.165
Tilgang i årets løb		<u>1.371.971</u>
Kostpris 31. december		<u>109.282.136</u>
Værdireguleringer 1. januar		4.917.858
Årets værdireguleringer		<u>-13.828.651</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-8.910.793</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>100.371.343</u>
Af investeringsejendomme indgår bygninger på lejet grund med DKK 2.379.394		

Noter til årsrapporten

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	369.544
Afgang i årets løb	-346.526
Kostpris 31. december	23.018
Ned- og afskrivninger 1. januar	274.199
Årets afskrivninger	4.603
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-269.596
Ned- og afskrivninger 31. december	9.206
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.812
Afskrives over	5 år

10 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	600.000	-1.262.913	-662.913
Årets resultat	0	-16.976.168	-16.976.168
Egenkapital 31. december	600.000	-18.239.081	-17.639.081

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
11 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-57.426	1.197.550
Låneomkostninger	-125.590	-208.829
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-750.711	-903.003
Overført til udskudt skatteaktiv	933.727	0
	0	85.718
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	933.727	0
Nedskrivning til vurderet værdi	-933.727	0
Regnskabsmæssig værdi	0	0

12 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012	2011
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	56.281.285	60.343.329
Mellem 1 og 5 år	7.499.917	4.440.031
Langfristet del	63.781.202	64.783.360
Inden for 1 år	751.734	590.240
	64.532.936	65.373.600

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	75.089.270	75.423.038
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 31.953, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	98.682.720	98.750.052
Skadesløsbreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	22.273.952	21.847.331

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret pantebreve i eget depot på i alt nom. DKK 2,6 mio.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har 2 lejekontrakter vedrørende lejet grunde, disse har en rest løbetid på 74 år med en årlig leje på ca. DKK	70.000	70.000
---	--------	--------

Selskabet har indgået en lejeaftale angående leje af to varebiler. Lejeperioden på begge biler er ubegrænset.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution til sikkerhed for følgende koncernselskabers engagement med kreditinstitutter:

D.G.U. Holding ApS
D.G.U. Erhvervslejemål ApS
Ejendomsselskabet Kræmmegade ApS
Hostrupvej 25, Holstebro ApS
Nyholmvej 14, Holstebro ApS

Selskabernes samlede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2012 DKK 142,3 mio.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for D.G.U. Lejeboliger ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, i takt med, at indtjeningen finder sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til forsikringer, ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, der er direkte knyttet til ejendommen samt omkostninger til administration og kontorhold m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter primært avancer og tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med modervirksomheden 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Værdien af finansielle anlægsaktiver måles til kursværdien på balancedagen-

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.