

---

# ***D.G.U. Lejeboliger ApS***

## **Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 13 11 89 73

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

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 2013 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 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 D.G.U. Lejeboliger ApS

## Påtegning på årsregnskabet

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

## Beretning

Årsrapporten for D.G.U. Lejeboliger 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 har i lighed med tidligere regnskabsår bestået i formuepleje med hovedvægten lagt på afkast af udlejningsejendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 3.250.520, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 20.889.601.

### 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 20,9 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

### 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 vurderinger foretaget af ledelsen.

Den anvendte forretningsprocent for de udlejede ejendomme er gennemsnitlig fastsat til 5,87%, hvilket er usikkert i det nuværende marked. En forøgelse af forretningsprocenten med 0,5% vil medføre en nedskrivning på ca. DKK 7,3 mio.

I beregningen af nettoleje indgår omkostningerne til lejemålene. Det er 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, krydskautitioner 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 koncernens selskaber 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 kautitionerne bliver gjort gældende af banken idet banken har pant i egenkapitalen, hvorfor kautitionerne 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>7.500.974</b>	<b>7.179.132</b>
Andre driftsindtægter		0	3.500
Andre eksterne omkostninger		-1.954.588	-2.462.078
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>5.546.386</b>	<b>4.720.554</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-4.437.567	-13.828.651
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.108.819</b>	<b>-9.108.097</b>
Personaleomkostninger	4	-998.272	-907.442
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	-15.287	-4.603
Andre driftsomkostninger		0	-36.930
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>95.260</b>	<b>-10.057.072</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	6	-31.542	148.826
Finansielle indtægter	7	16.742	2.254
Finansielle omkostninger	8	-3.330.980	-7.155.894
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.250.520</b>	<b>-17.061.886</b>
Skat af årets resultat	9	0	85.718
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.250.520</b>	<b>-16.976.168</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-3.250.520	-16.976.168
		<b>-3.250.520</b>	<b>-16.976.168</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme	11	96.629.744	100.371.343
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	51.945	13.812
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>96.681.689</b>	<b>100.385.155</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	21.994
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>21.994</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>96.681.689</b>	<b>100.407.149</b>
Udskudt skatteaktiv	13	0	0
Periodeafgrænsningsposter		173.089	187.094
<b>Tilgodehavender</b>		<b>173.089</b>	<b>187.094</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.307</b>	<b>15.207</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>176.396</b>	<b>202.301</b>
<b>Aktiver</b>		<b>96.858.085</b>	<b>100.609.450</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		-21.489.601	-18.239.081
<b>Egenkapital</b>	12	<b>-20.889.601</b>	<b>-17.639.081</b>
Gæld til realkreditinstitutter		62.085.077	63.781.202
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>62.085.077</b>	<b>63.781.202</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14	1.777.446	751.734
Kreditinstitutter		50.363.820	50.183.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser		277.900	87.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.117.829	1.117.829
Anden gæld		2.125.614	2.326.188
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>55.662.609</b>	<b>54.467.329</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>117.747.686</b>	<b>118.248.531</b>
<b>Passiver</b>		<b>96.858.085</b>	<b>100.609.450</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		

# 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 20,9 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 kan få udlejet eller solgt de ikke udlejede lejemål, samt at de kan opretholde en lav tomgangsleje på lejemålene.

Investeringsjendommene er for de udlejede lejemål målt med baggrund i nettolejen og en forventet forretningsprocent, mens de tomme lejemål er fastsat på baggrund af en vurdering foretaget af ledelsen.

Den anvendte forretningsprocent for de udlejede ejendomme er gennemsnitlig fastsat til 5,87%, hvilket er usikkert i det nuværende marked. En forøgelse af forretningsprocenten med 0,5% vil medføre en nedskrivning på ca. DKK 7,3 mio.

I beregningen af nettoleje indgår omkostningerne til lejemålene. Det er 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.

### Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for flere af koncernens selskaber 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.

## Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-4.437.567	-13.828.651
	<b>-4.437.567</b>	<b>-13.828.651</b>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	914.939	794.820
Pensioner	55.388	52.783
Andre omkostninger til social sikring	11.341	13.882
Andre personaleomkostninger	16.604	45.957
	<b>998.272</b>	<b>907.442</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
<b>5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	15.287	4.603
	<b>15.287</b>	<b>4.603</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.287	4.603
	<b>15.287</b>	<b>4.603</b>
<b>6 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-31.542	148.826
	<b>-31.542</b>	<b>148.826</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>7 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	16.742	2.254
	<u><b>16.742</b></u>	<u><b>2.254</b></u>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.338.163
Andre finansielle omkostninger	3.330.980	3.817.731
	<u><b>3.330.980</b></u>	<u><b>7.155.894</b></u>
<b>9 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-85.718
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-85.718</b></u>
<b>10 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar		23.018
Tilgang i årets løb		<u>53.420</u>
Kostpris 31. december		<u>76.438</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		9.206
Årets afskrivninger		<u>15.287</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>24.493</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>51.945</b></u>
Afskrives over		<u>5 år</u>

## Noter til årsrapporten

### 11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	109.282.137
Tilgang i årets løb	710.966
Afgang i årets løb	-15.000
Kostpris 31. december	<u>109.978.103</u>
Værdireguleringer 1. januar	-8.910.792
Årets værdireguleringer	-4.437.567
Værdireguleringer 31. december	<u>-13.348.359</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>96.629.744</u></b>

Af investeringsejendomme indgår bygninger på lejet grund med DKK 2.379.394

### 12 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	600.000	-18.239.081	-17.639.081
Årets resultat	0	-3.250.520	-3.250.520
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>-21.489.601</u></b>	<b><u>-20.889.601</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>13 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-26.000	-57.426
Låneomkostninger	-111.000	-125.590
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-410.000	-750.984
Overført til udskudt skatteaktiv	547.000	934.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	547.067	933.727
Nedskrivning til vurderet værdi	-547.067	-933.727
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 14 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:

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	54.108.761	56.281.285
Mellem 1 og 5 år	7.976.316	7.499.917
Langfristet del	62.085.077	63.781.202
Inden for 1 år	1.777.446	751.734
	<b>63.862.523</b>	<b>64.532.936</b>

# Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>15 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	65.472.782	75.089.270
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 31.953, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	91.297.941	98.682.720
Skadesløsbreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	21.464.410	22.273.952
Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret pantebreve i eget depot på i alt nom. DKK 2,6 mio.		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Selskabet har 2 lejekontrakter vedrørende lejet grunde, disse har en rest løbetid på 73 år med en årlig leje på ca. DKK	70.000	70.000
<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		
Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS		
Hostrupvej 25, Holstebro ApS		
Nyholmvej 14, Holstebro ApS		
Selskabernes samlede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2012 DKK 141,1 mio.		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb udgør DKK 0.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for D.G.U. Lejeboliger 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## 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 lønafhængige 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

## Regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen 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.

### **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

# Regnskabspraksis

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

## 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 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.

## 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.

# Regnskabspraksis

## 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

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 de nominelle værdi.