

---

***Daurehøj***  
***Ejendomsudlejning ApS***  
**Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 12 36 19 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /5 2014

Martin Birger Daurehøj  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Daurehøj Ejendomsudlejning 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.

Holbæk, den 1. maj 2014

## Direktion

Martin Birger Daurehøj

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Daurehøj Ejendomsudlejning ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Daurehøj Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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

## 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.

Holbæk, den 1. maj 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Larsen  
statsautoriseret revisor

Benny Lundgaard  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Daurehøj Ejendomsudlejning ApS Tuse Byvej 92 4300 Holbæk  CVR-nr.: 12 36 19 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
<b>Direktion</b>	Martin Birger Daurehøj
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord, Slotscentret Slotsvolden 7, 4300 Holbæk

## **Beretning**

Årsrapporten for Daurehøj Ejendomsudlejning ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, investeringsvirksomhed, ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 401.490, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.251.469.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

I forbindelse med Ahlgade 34-36 A/S salg af byggeretter bliver selskabets tilgodehavender hos associeret selskab i foråret 2014 nedbragt med ca. DKK 3,8 mio.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>399.780</b>	<b>389.452</b>
Personaleomkostninger	1	-222.629	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-287.991	-285.185
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-110.840</b>	<b>104.267</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-68.252	0
Finansielle indtægter	3	817.835	787.728
Finansielle omkostninger	4	-1.112.610	-1.171.421
<b>Resultat før skat</b>		<b>-473.867</b>	<b>-279.426</b>
Skat af årets resultat	5	72.377	85.613
<b>Årets resultat</b>		<b>-401.490</b>	<b>-193.813</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-401.490	-193.813
		<b>-401.490</b>	<b>-193.813</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		12.397.876	12.463.330
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>12.397.876</b>	<b>12.463.330</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	181.748	250.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>181.748</b>	<b>250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.579.624</b>	<b>12.713.330</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.523	86.423
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		127.429	121.361
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.589.578	6.275.789
Andre tilgodehavender		100.000	100.000
Udskudt skatteaktiv	9	212.912	792.030
Selskabsskat		568.343	5.434
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.631.785</b>	<b>7.381.037</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>2.162.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>780.507</b>	<b>474.614</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.412.292</b>	<b>10.018.521</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.991.916</b>	<b>22.731.851</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		870.570	1.116.115
Overført resultat		1.180.899	1.056.217
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2.251.469</b>	<b>2.372.332</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.562.286	6.875.618
Kreditinstitutter		936.186	1.045.386
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>7.498.472</b>	<b>7.921.004</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	306.063	299.000
Kreditinstitutter	10	2.441.148	4.337.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.226	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.463.712	6.002.290
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.512	445.590
Anden gæld		942.314	1.328.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.241.975</b>	<b>12.438.515</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.740.447</b>	<b>20.359.519</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.991.916</b>	<b>22.731.851</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	1.116.115	1.056.218	2.372.333
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-245.545	245.545	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	1.172.000	1.172.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-797.832	-797.832
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-93.542	-93.542
Årets resultat	0	0	-401.490	-401.490
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>870.570</u></b>	<b><u>1.180.899</u></b>	<b><u>2.251.469</u></b>

# Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	222.629	0
	<b>222.629</b>	<b>0</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	287.991	285.185
	<b>287.991</b>	<b>285.185</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.068	5.561
Renteindtægter associerede virksomheder	313.789	434.448
Andre finansielle indtægter	497.978	347.719
	<b>817.835</b>	<b>787.728</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	348.132	267.867
Andre finansielle omkostninger	764.478	903.554
	<b>1.112.610</b>	<b>1.171.421</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-557.953	0
Årets udskudte skat	579.118	-218.113
	<b>21.165</b>	<b>-218.113</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-72.377	-85.613
Skat af egenkapitalbevægelser	93.542	-132.500
	<b>21.165</b>	<b>-218.113</b>

# Noter til årsrapporten

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	13.143.119
Tilgang i årets løb	222.537
Kostpris 31. december	<u>13.365.656</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>1.116.116</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.116.116</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.795.905
Årets afskrivninger	287.991
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.083.896</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>12.397.876</u></b>

## 7 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2013	2012
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Kostpris 31. december	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	<u>-68.252</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-68.252</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>181.748</u></b>	<b><u>250.000</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ahlgade 34-36 A/S	Holbæk	500.000	50%

# Noter til årsrapporten

## 8 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2013 DKK	2012 DKK
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-212.912	-169.948
Skattemæssigt underskud til fremførel	0	-622.082
Overført til udskudt skatteaktiv	212.912	792.030
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	212.912	792.030
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>212.912</u>	<u>792.030</u>

## 10 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.324.971	5.665.918
Mellem 1 og 5 år	1.237.315	1.209.700
Langfristet del	<u>6.562.286</u>	<u>6.875.618</u>
Inden for 1 år	306.063	299.000
	<u>6.868.349</u>	<u>7.174.618</u>

# Noter til årsrapporten

## 10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	499.386	608.586
Mellem 1 og 5 år	436.800	436.800
Langfristet del	<u>936.186</u>	<u>1.045.386</u>
Inden for 1 år	109.200	109.200
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.331.948	4.228.127
Kortfristet del	<u>2.441.148</u>	<u>4.337.327</u>
	<b><u>3.377.334</u></b>	<b><u>5.382.713</u></b>

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger	12.397.876	12.463.330
---------------------	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.273, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.537.877	11.583.330
---	------------	------------

Værdipapirer i depot til en samlet regnskabsmæssig værdi på	0	2.162.870
---	---	-----------

Bankindestående	712.603	406.721
-----------------	---------	---------

Anparter i associeret virksomhed	181.748	250.000
----------------------------------	---------	---------

Ovenstående sikkerheder er ligeledes afgivet for Daurehøj Erhvervsbyg A/S's forpligtelser overfor Spar Nord.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for Daurehøj Erhvervsbyg A/S bankmellemværende med Spar Nord.

Til sikkerhed for selskabets og Daurehøj Erhvervsbyg A/S mellemværende med Spar Nord, er der givet transport til tilgodehavende hos Ahlgade 34-36 A/S for TDKK 4.230.

# Noter til årsrapporten

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Daurehøj Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### Diverse

Selskabet har indgået en renteswap på en del af prioritetsgælden.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Daurehøj Ejendomsudlejning ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning, salg af grunde mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Af- og nedskrivninger

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

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	10-50 år
---------------------	----------

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## 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 gældsmetode 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

Gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.