
Daurehøj
Ejendomsudlejning ApS
Årsrapport for 2014

CVR-nr. 12 36 19 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/5 2015

Martin Birger Daurehøj
Dirigent



pwc

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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27. maj 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 27. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Larsen
statsautoriseret revisor

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Daurehøj Ejendomsudlejning ApS Tuse Byvej 92 4300 Holbæk CVR-nr.: 12 36 19 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
Direktion	Martin Birger Daurehøj
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
Pengeinstitut	Spar Nord, Slotscentret Slotsvolden 7 4300 Holbæk Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Daurehøj Holding ApS.

Beretning

Årsrapporten for Daurehøj Ejendomsudlejning ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C

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 2014 udviser et underskud på DKK 279.672, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 1.621.929.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

I forbindelse med den forventede likvidation af Ahlgade 34-36 A/S vil selskabets tilgodehavende hos den associerede virksomhed blive indfriet med ca. DKK 2,9 mio ligesom der vil blive udbetalt likvidationsprovenu med ca DDK 0,6 mio , ialt ca. DKK 3,5 mio. Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste		431.185	399.780
Personaleomkostninger	1	0	-222.629
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-588.336	-287.991
Resultat før finansielle poster		-157.151	-110.840
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		427.844	-68.252
Finansielle indtægter	3	334.998	817.835
Finansielle omkostninger	4	-963.918	-1.112.610
Resultat før skat		-358.227	-473.867
Skat af årets resultat	5	78.555	72.377
Årets resultat		-279.672	-401.490

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		359.592	0
Overført resultat		-639.264	-401.490
		-279.672	-401.490

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		11.412.665	12.397.876
Materielle anlægsaktiver	6	11.412.665	12.397.876
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	609.592	181.748
Finansielle anlægsaktiver		609.592	181.748
Anlægsaktiver		12.022.257	12.579.624
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.948	33.523
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.083.347	127.429
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.938.422	6.589.578
Andre tilgodehavender		0	100.000
Udskudt skatteaktiv	8	248.000	212.912
Selskabsskat		156.991	568.343
Tilgodehavender		4.459.708	7.631.785
Likvide beholdninger		32.542	780.507
Omsætningsaktiver		4.492.250	8.412.292
Aktiver		16.514.507	20.991.916

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		870.570	870.570
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		359.592	0
Overført resultat		191.767	1.180.899
Egenkapital	9	1.621.929	2.251.469
Gæld til realkreditinstitutter		6.199.989	6.562.286
Kreditinstitutter		0	936.186
Langfristede gældsforpligtelser	10	6.199.989	7.498.472
Gæld til realkreditinstitutter	10	133.813	306.063
Kreditinstitutter	10	323.877	2.441.148
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.005	70.226
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.785.178	7.463.712
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	18.512
Anden gæld		1.427.016	942.314
Kortfristede gældsforpligtelser		8.692.589	11.241.975
Gældsforpligtelser		14.892.578	18.740.447
Passiver		16.514.507	20.991.916
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	870.570	0	1.180.899	2.251.469
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	0	797.832	797.832
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	-1.261.233	-1.261.233
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	113.533	113.533
Årets resultat	0	0	359.592	-639.264	-279.672
Egenkapital 31. december	200.000	870.570	359.592	191.767	1.621.929

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Pensioner	0	222.629
	0	222.629
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	278.336	287.991
Gevinst og tab ved afhændelse	310.000	0
	588.336	287.991
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	12.412	6.068
Renteindtægter associerede virksomheder	205.844	313.789
Andre finansielle indtægter	116.742	497.978
	334.998	817.835
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	462.579	348.132
Andre finansielle omkostninger	501.339	764.478
	963.918	1.112.610
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-157.000	-557.953
Årets udskudte skat	-35.088	579.118
	-192.088	21.165
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-78.555	-72.377
Skat af egenkapitalbevægelser	-113.533	93.542
	-192.088	21.165

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	13.365.656
Tilgang i årets løb	153.125
Afgang i årets løb	<u>-1.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>12.518.781</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>1.116.116</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.116.116</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.083.896
Årets afskrivninger	278.336
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-140.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.222.232</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.412.665</u>
Afskrives over	<u>10-50 år</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
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	-68.252	0
Årets resultat	<u>427.844</u>	<u>-68.252</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>359.592</u>	<u>-68.252</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>609.592</u>	<u>181.748</u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

8 Hensættelse til udskudt skat

	2014 DKK	2013 DKK
Materielle anlægsaktiver	-243.600	-212.912
Amortiseringsudgifter	-4.400	0
Overført til udskudt skatteaktiv	248.000	212.912
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	248.000	212.912
Regnskabsmæssig værdi	<u>248.000</u>	<u>212.912</u>

9 Egenkapital

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

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	5.596.345	5.324.971
Mellem 1 og 5 år	603.644	1.237.315
Langfristet del	<u>6.199.989</u>	<u>6.562.286</u>
Inden for 1 år	133.813	306.063
	<u>6.333.802</u>	<u>6.868.349</u>

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2014	2013
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	499.386
Mellem 1 og 5 år	0	436.800
Langfristet del	<u>0</u>	<u>936.186</u>
Inden for 1 år	0	109.200
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	323.877	2.331.948
Kortfristet del	<u>323.877</u>	<u>2.441.148</u>
	<u>323.877</u>	<u>3.377.334</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger	11.412.665	12.397.876
---------------------	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse og vækstfonden:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.273, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.412.665	12.397.876
---	------------	------------

Nom 250.000 aktier i Ahlgade 34-36 A/S	609.592	181.748
--	---------	---------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for Daurehøj Erhvervsbyg A/S bankmellemværende med Nykredit A/S

Selskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Daurehøj Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Diverse

Selskabet har indgået en renteswap på en del af prioritetsgælden.

Noter til årsrapporten

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Daurehøj Holding ApS, Tuse Byvej 92, 4300 Holbæk

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Daurehøj Ejendomsudlejning ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 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 består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

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

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