

---

***Daurehøj***  
***Ejendomsudlejning ApS***

Tuse Byvej 92, 4300 Holbæk

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 12 36 19 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/5 2016

Martin Birger Daurehøj  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 29. april 2016

## 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

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**

Nykredit  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Daurehøj Holding ApS.

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Daurehøj Ejendomsudlejning ApS for 2015 er udarbejdet 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 hovedaktivitet er at drive handel, investeringsvirksomhed, ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 507.447, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.221.948.

## 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>743.290</b>	<b>431.185</b>
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>743.290</b>	<b>431.185</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-279.106	-588.336
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>464.184</b>	<b>-157.151</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-216.972	427.844
Finansielle indtægter	2	97.545	334.998
Finansielle omkostninger	3	-540.761	-963.918
<b>Resultat før skat</b>		<b>-196.004</b>	<b>-358.227</b>
Skat af årets resultat	8	-311.443	78.555
<b>Årets resultat</b>		<b>-507.447</b>	<b>-279.672</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-216.972	359.592
Overført resultat		-290.475	-639.264
		<b>-507.447</b>	<b>-279.672</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		12.547.136	11.412.665
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>12.547.136</b>	<b>11.412.665</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	392.620	609.592
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>392.620</b>	<b>609.592</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.939.756</b>	<b>12.022.257</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.000	32.948
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.632.067	1.083.347
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.938.422
Andre tilgodehavender		134.747	0
Udskudt skatteaktiv	9	4.500	248.000
Selskabsskat		0	156.991
Periodeafgrænsningsposter		42.635	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.821.949</b>	<b>4.459.708</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>32.542</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.821.949</b>	<b>4.492.250</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.761.705</b>	<b>16.514.507</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		870.570	870.570
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		142.620	359.592
Overført resultat		8.758	191.767
<b>Egenkapital</b>	6	<b>1.221.948</b>	<b>1.621.929</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.057.873	6.199.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.057.873</b>	<b>6.199.989</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	138.914	133.813
Kreditinstitutter		1.053.808	323.877
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.500	3.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.431	19.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.824.521	6.785.178
Selskabsskat		100.956	0
Anden gæld		1.319.754	1.427.016
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.481.884</b>	<b>8.692.589</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.539.757</b>	<b>14.892.578</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.761.705</b>	<b>16.514.507</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

## 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	359.592	191.767	1.621.929
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	0	1.261.233	1.261.233
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	-1.120.754	-1.120.754
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-33.013	-33.013
Årets resultat	0	0	-216.972	-290.475	-507.447
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>870.570</b>	<b>142.620</b>	<b>8.758</b>	<b>1.221.948</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	279.106	278.336
Gevinst og tab ved afhændelse	0	310.000
	<u>279.106</u>	<u>588.336</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	73.104	12.412
Renteindtægter associerede virksomheder	20.126	205.844
Andre finansielle indtægter	4.315	116.742
	<u>97.545</u>	<u>334.998</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	214.425	462.579
Andre finansielle omkostninger	326.336	501.339
	<u>540.761</u>	<u>963.918</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	12.518.781
Tilgang i årets løb	1.413.577
Kostpris 31. december	13.932.358
Opskrivninger 1. januar	1.116.116
Opskrivninger 31. december	1.116.116
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.222.232
Årets afskrivninger	279.106
Ned- og afskrivninger 31. december	2.501.338
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.547.136</b>
Afskrives over	10-50 år

## 5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2015	2014
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	250.000	250.000
Kostpris 31. december	250.000	250.000
Værdireguleringer 1. januar	359.592	-68.252
Årets resultat	-216.972	427.844
Værdireguleringer 31. december	142.620	359.592
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>392.620</b>	<b>609.592</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

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

## 7 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	5.201.657	5.596.345
Mellem 1 og 5 år	856.216	603.644
Langfristet del	6.057.873	6.199.989
Inden for 1 år	138.914	133.813
	<b>6.196.787</b>	<b>6.333.802</b>

## 8 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	100.956	-157.000
Årets udskudte skat	243.500	-35.088
	<b>344.456</b>	<b>-192.088</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	311.443	-78.555
Skat af egenkapitalbevægelser	33.013	-113.533
	<b>344.456</b>	<b>-192.088</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-302.000	-243.600
Amortiseringsudgifter	-4.500	-4.400
Overført til udskudt skatteaktiv	306.500	248.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	306.500	248.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-302.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>4.500</u>	<u>248.000</u>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger	12.547.136	11.412.665
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	12.547.136	11.412.665
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Vækstfonden:		
Nom. 250.000 aktier i Ahlgade 34-36 A/S	392.620	609.592

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for Daurehøj Erhvervsbyg A/S bankmellemværende med Nykredit A/S. Restgælden pr. 31. december 2015 udgør DKK 19.

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.



# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Daurehøj Ejendomsudlejning ApS for 2015 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 2015 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

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

## Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## 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

# Regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## 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 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 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.

## **Regnskabspraksis**

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 nominel værdi.