

# D.G.U. Erhvervslejemål ApS

Bautavej 1A, 8210 Aarhus V

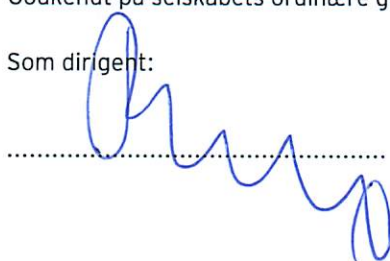
CVR-nr. 46 39 70 10



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. juni 2017

Som dirigent:



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for D.G.U. Erhvervslejemål ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Peter Nielsen, den 9. juni 2017

Direktion:



-----  
Peter Nielsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i D.G.U. Erhvervslejemål ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for D.G.U. Erhvervslejemål ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 9. juni 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	D.G.U. Erhvervslejemål ApS
Adresse, postnr., by	Bautavej 1A, 8210 Aarhus V
CVR-nr.	46 39 70 10
Stiftet	15. marts 1974
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Nielsen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter opførelse og udlejning af erhvervslejemål.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af en vurdering foretaget af selskabets ledelse. I vurderingen indgår, at ejendommen er specialindrettet samt det nuværende lejeforhold.

Der er usikkerhed forbundet med målingen som følge af, at forrentningsprocenten er fastsat i et usikkert marked, hvor der foretages få handler.

Indregningen af kapitalandele i datterselskaber er foretaget på baggrund af de reviderede årsrapporter for 2016. Det fremgår af årsrapporterne, at der er usikkerhed ved indregning og måling af investerings-ejendomme. Som følge heraf, er der usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandelene.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme og kapitalandele i datterselskaber er forsvarligt opgjort.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 12.561.503 kr. mod et overskud på 572.429 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 58.114.721 kr. Ledelsen anser resultat for utilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i 2017 indgået aftale med bankforbindelsen omkring tilstrækkelig fremtidig finansiering af selskabets drift. Ledelsen vurderer på den baggrund at selskabets fortsatte drift er sikret i minimum 12 måneder fra regnskabsårets udløb.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	425.408	517.492
3	Personaleomkostninger	-207.390	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>218.018</b>	<b>517.492</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-12.625.744	0
	Finansielle indtægter	4	14.306
	Finansielle omkostninger	-613.142	-149.230
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-13.020.864</b>	<b>382.568</b>
4	Skat af årets resultat	459.361	189.861
	<b>Årets resultat</b>	<b>-12.561.503</b>	<b>572.429</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-12.561.503	572.429
		<b>-12.561.503</b>	<b>572.429</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	2.500.000	2.500.000
		<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.750	48.125
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	260.312
	Andre tilgodehavender	0	750
	Periodeafgrænsningsposter	13.942	0
		<u>16.692</u>	<u>309.187</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>21.202</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>16.692</u>	<u>330.389</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>2.516.692</u></u>	<u><u>2.830.389</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	-58.514.721	-45.953.218
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-58.114.721</u>	<u>-45.553.218</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.625.742	16.000.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>28.625.742</u>	<u>16.000.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	30.439.897	30.321.979
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.164	127.070
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.410.982	1.824.808
	Anden gæld	77.628	109.750
		<u>32.005.671</u>	<u>32.383.607</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>32.005.671</u>	<u>32.383.607</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>2.516.692</u>	<u>2.830.389</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	400.000	-45.953.218	-45.553.218
Overført, jf. resultatdisponering	0	-12.561.503	-12.561.503
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u>400.000</u>	<u>-58.514.721</u>	<u>-58.114.721</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for D.G.U. Erhvervslejemål ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Målingen af ejendommens dagsværdi tager udgangspunkt i ejendommens deltaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

##### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Særlige poster

Selskabet har i 2017 indgået aftale med bankforbindelsen omkring tilstrækkelig fremtidig finansiering af selskabets drift. Ledelsen vurderer på den baggrund at selskabets fortsatte drift er sikret i minimum 12 måneder fra regnskabsårets udløb.

Grundstykke i datterselskabet Hostrupvej 25, Holstebro ApS er værdiansat til nettorealisationsværdi baseret på ledelsens vurdering. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlig usikkerhed, idet den er foretaget i et marked, hvor der foretages få handler.

kr.	2016	2015
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	187.816	0
Pensioner	16.200	0
Andre omkostninger til social sikring	1.730	0
Andre personaleomkostninger	1.644	0
	<u>207.390</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-197.131	-189.861
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-262.230	0
	<u>-459.361</u>	<u>-189.861</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	8.442.561
Kostpris 31. december 2016	8.442.561
Værdireguleringer 1. januar 2016	-5.942.561
Værdireguleringer 31. december 2016	-5.942.561
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>2.500.000</b>

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

kr.	2016	2015
Årlig leje pr. kvadratmeter	628	616
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	20,2	21,9

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.500 t.kr. pr. 31. december 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 60 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 63 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016	255.000
Kostpris 31. december 2016	255.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	-255.000
Årets resultat	311.573
Årets værdireguleringer	-12.937.315
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	-16.000.000
Overført til hensatte forpligtelser	28.625.742
Værdireguleringer 31. december 2016	-255.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0

Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser er på 28.626 t.kr. Hensatte forpligtelser vedrørende kapitalandele i dattervirksomheder omfatter virksomhedens hæftelse for negativ kapitalandel i dattervirksomheder i form af afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomheder.

Navn	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>		
Hostrupvej 25, Holstebro ApS	Aarhus	100,00 %
Nyholmvej 14, Holstebro ApS	Aarhus	100,00 %

Hostrupvej 25, Holstebro ApS besidder en investeringsejendom, der er målt til et afkastkrav på 8,2 %, svarende til i alt 2.966 t.kr.

Nyholmvej 14, Holstebro ApS besidder en investeringsejendom, der er målt til et afkastkrav på 10,3 %, svarende til 18.183 t.kr.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkation til sikkerhed for følgende koncernvirksomheders gæld til kreditinstitutter:

- D.G.U. Holding ApS under konkurs
- D.G.U. Lejeboliger ApS under konkurs
- Nyholmvej 14, Holstebro ApS
- Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS under konkurs
- Hostrupvej 25, Holstebro ApS

Heraf er der hensat til dækning af underbalance i datterselskaber med i alt 28.497 t.kr.

Virksomheden er sambeskattet med datterselskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt 30.840 t.kr. er givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 2.500 t.kr. pr. 31. december 2016.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter for følgende selskaber er der givet pant i anparterne i datterselskaberne Nyholmvej 14, Holstebro ApS og Hostrupvej 25, Holstebro ApS til en regnskabsmæssig værdi på 0 kr.:

- D.G.U. Holding ApS under konkurs
- D.G.U. Lejeboliger ApS under konkurs
- Nyholmvej 14, Holstebro ApS
- Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS under konkurs
- Hostrupvej 25, Holstebro ApS
- D.G.U. Sletten, Holstebro ApS

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 30.840 t.kr. er der givet transport i huslejeindbetalinger vedrørende lejemål.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 30.840 t.kr. er der givet transport i tilgodehavende moms med en regnskabsmæssig værdi på 0 kr. pr. 31. december 2016.