

---

# ***D.G.U. Erhvervslejemål ApS***

Skalhuse 5, Gelstrup, 9240 Nibe

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 46 39 70 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/6 2016

Peter Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for D.G.U. Erhvervslejemål 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.

Nibe, den 17. juni 2016

## Direktion

Peter Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i D.G.U. Erhvervslejemål ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for D.G.U. Erhvervslejemål ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold for vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har haft underskud de senere år, en stram likviditet, betydelig negativ egenkapital, kautionsforpligtelser samt betinget finansiering fra banken. Disse forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl omkring selskabets fortsatte drift.

Uden at tage forbehold for vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at målingen af investeringsejendommen er foretaget i et usikkert marked med få handler. Dette forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed om målingen af investeringsejendommen.

## 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 17. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Heidi Brander

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

D.G.U. Erhvervslejemål ApS  
Skalhuse 5  
Gelstrup  
9240 Nibe

Telefon: 98 35 00 18

CVR-nr.: 46 39 70 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aalborg

### Direktion

Peter Nielsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltesvej 16  
Postboks 1443  
7500 Holstebro

### Advokat

Holst, Advokater  
Hans Broges Gade 2  
8000 Aarhus C

### Pengeinstitut

Vestjysk Bank  
Vestergade 1  
7500 Holstebro

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for D.G.U. Erhvervslejemål 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 aktiviteter omfatter opførelse og udlejning af erhvervslejemål.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 572.429, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 45.553.218.

## Going concern

Selskabet har de senere år haft underskud som følge af regulering/salg af investeringsejendomme, underskud i dattervirksomheder samt faldende aktivitetsniveau. Selskabet har en stram likviditet og har betydelig negativ egenkapital. Egenkapitalen kan udelukkende reetableres ved akkord fra selskabets bankforbindelse evt. kombineret med en værdistigning på selskabets ejendom eller datterselskabernes ejendomme.

Selskabet har over for andre koncernvirksomheder stillet kaution for bankgælden, hvilket fremgår af noten under eventualforpligtelser. Disse koncernvirksomheder har alle negative egenkapitaler, og pt. er et selskab taget under konkursbehandling. Selskabets ledelse forventer ikke, at banken gør disse kautioner gældende, da banken har sikkerheder i alle selskabers aktiver og i moderselskabets ejerandele i dattervirksomhederne. Den indregnede kaution er uændret i forhold til tidligere med DKK 16 mio., idet der ikke er sket ændringer i grundlaget for de foretagne skøn.

Selskabets bankforbindelse har i juni 2016 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet til rådighed i 2016. Tilkendegivelsen er givet med baggrund i de fremlagte budgetter, samt at der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken.

På trods af ledelsens forventning om, at budgettet vil kunne realiseres, og dermed at den nødvendige finansiering vil kunne opnås, indikerer ovenstående beskrivelse dog, at der er væsentlige usikkerheder, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

# Ledelsesberetning

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendom:

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

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i årsregnskabet målt til den værdi, som tilgodehavenderne 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 samt usikkerhed om værdien af koncernens ejendomsportefølje.

## 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>Nettoomsætning</b>		<b>659.370</b>	<b>685.378</b>
Andre driftsindtægter		129.535	2.400
Ejendomsomkostninger		-35.784	-89.744
Andre eksterne omkostninger		-235.629	-255.877
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>517.492</b>	<b>342.157</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-866.219
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>517.492</b>	<b>-524.062</b>
Personaleomkostninger		0	-3.322
Andre driftsomkostninger		0	-150.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>517.492</b>	<b>-677.384</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	-14.953
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		0	3.555
Finansielle indtægter	4	14.306	82.701
Finansielle omkostninger		-149.230	-523.291
<b>Resultat før skat</b>		<b>382.568</b>	<b>-1.129.372</b>
Skat af årets resultat	5	189.861	904.033
<b>Årets resultat</b>		<b>572.429</b>	<b>-225.339</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		572.429	-225.339
		<b>572.429</b>	<b>-225.339</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		2.500.000	2.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.125	55.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		272.685	272.685
Andre tilgodehavender		750	250.000
Udskudt skatteaktiv	9	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>321.560</b>	<b>577.685</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.202</b>	<b>21.178</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>342.762</b>	<b>598.863</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.842.762</b>	<b>3.098.863</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		-45.953.218	-46.525.647
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-45.553.218</b>	<b>-46.125.647</b>
Hensættelse vedrørende dattervirksomheder		16.000.000	16.000.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.109.345
<b>Langfristet gæld</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1.109.345</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	0	50.093
Kreditinstitutter		30.321.979	30.990.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.070	114.551
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.837.181	491.344
Selskabsskat		0	354.969
Anden gæld		109.750	113.798
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>32.395.980</b>	<b>32.115.165</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.395.980</b>	<b>33.224.510</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.842.762</b>	<b>3.098.863</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har de senere år haft underskud som følge af regulering/salg af investeringsejendomme, underskud i dattervirksomheder samt faldende aktivitetsniveau. Selskabet har en stram likviditet og har betydelig negativ egenkapital. Egenkapitalen kan udelukkende reetableres ved akkord fra selskabets bankforbindelse evt. kombineret med en værdistigning på selskabets ejendom eller datterselskabernes ejendomme.

Selskabet har over for andre koncernvirksomheder stillet kaution for bankgælden, hvilket fremgår af noten under eventualforpligtelser. Disse koncernvirksomheder har alle negative egenkapitaler, og pt. er et selskab taget under konkursbehandling. Selskabets ledelse forventer ikke, at banken gør disse kautioner gældende, da banken har sikkerheder i alle selskabers aktiver og i moderselskabets ejerandele i dattervirksomhederne. Den indregnede kaution er uændret i forhold til tidligere med DKK 16 mio., idet der ikke er sket ændringer i grundlaget for de foretagne skøn.

Selskabets bankforbindelse har i juni 2016 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet til rådighed i 2016. Tilkendegivelsen er givet med baggrund i de fremlagte budgetter, samt at der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken.

På trods af ledelsens forventning om, at budgettet vil kunne realiseres, og dermed at den nødvendige finansiering vil kunne opnås, indikerer ovenstående beskrivelse dog, at der er væsentlige usikkerheder, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom

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

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i årsregnskabet målt til den værdi, som tilgodehavenderne 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, krydskautioner mellem selskaberne overfor bankgæld samt usikkerhed om værdien af koncernens ejendomsportefølje

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-14.953
	<b>0</b>	<b>-14.953</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.373	28.653
Andre finansielle indtægter	1.933	54.048
	<b>14.306</b>	<b>82.701</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-189.861	-589.283
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-314.750
	<b>-189.861</b>	<b>-904.033</b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		8.442.561
Kostpris 31. december		8.442.561
Værdireguleringer 1. januar		-5.942.561
Værdireguleringer 31. december		-5.942.561
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>2.500.000</b>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 0. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investeringsejendomme. Akkumulerede renter udgør i alt DKK 158.015.

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	255.000	255.000
Kostpris 31. december	255.000	255.000
Værdireguleringer 1. januar	-16.255.000	-16.240.047
Årets resultat	0	-14.953
Værdireguleringer 31. december	-16.255.000	-16.255.000
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	16.000.000	16.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Hostrupvej 25, Holstebro ApS	Holstebro	125.000	100%
Nyholmvej 14, Holstebro ApS	Holstebro	125.000	100%

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	400.000	-46.525.647	-46.125.647
Årets resultat	0	572.429	572.429
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>400.000</b>	<b>-45.953.218</b>	<b>-45.553.218</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-1.273.000	-1.273.000
Låneomkostninger	-155.000	-160.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-3.366.000	-3.638.000
Overført til udskudt skatteaktiv	4.794.000	5.071.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	4.794.000	5.071.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-4.794.000	-5.071.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10 Langfristet gæld

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	0	906.591
Mellem 1 og 5 år	0	202.754
Langfristet del	0	1.109.345
Inden for 1 år	0	50.093
	<b>0</b>	<b>1.159.438</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nom. DKK 30,8 mio., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK	2.500.000	2.500.000
Deponeringskonto med en saldo på DKK 21.202 er stillet til sikkerhed for bankforbindelsen.		
Anparterne i Nyholmvej 14, Holstebro ApS og Hostrupvej 25, Holstebro ApS til en bogført værdi på DKK 0 er lagt til sikkerhed for bankgæld i selskabet og følgende selskaber:		
D.G.U. Holding ApS under konkurs		
D.G.U. Lejeboliger ApS		
Nyholmvej 14, Holstebro ApS		
Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS		
Hostrupvej 25, Holstebro ApS		
D.G.U. Sletten, Holstebro ApS		
Banken har transport i lejekontrakten på Sletten 11.		
Banken har transport i moms, der pr. 31. december 2015 udgør en gæld på DKK 56.595.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution til sikkerhed for følgende koncernselskaber engagement med kreditinstitutter:		
D.G.U. Holding ApS under konkurs		
D.G.U. Lejeboliger ApS		
Nyholmvej 14, Holstebro ApS		
Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS		
Hostrupvej 25, Holstebro ApS		
Selskabernes samlede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2015 DKK 150,9 mio. Heraf er kautionsandelen afsat med DKK 16 mio.		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb udgør DKK 0.		



# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for D.G.U. Erhvervslejemål 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af ejendomme.

# Regnskabspraksis

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede vær-

## Regnskabspraksis

di korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens 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 dattervirksomheder 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 underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

#### 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.

## Regnskabspraksis

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 til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi