

**K.C. Nielsen, Odense A/S**  
**CVR-nr. 17251716**  
**Englandsgade 25**  
**5000 Odense C**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Uwe Teichert

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K.C. Nielsen, Odense A/S  
Englandsgade 25  
5000 Odense C

CVR-nr.: 17251716  
Stiftet: 02.11.1944  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Uwe Teichert  
Richard Mathias Wilhjelm  
Karsten Bill Rasmussen  
Jens Belling  
Jørgen-Erik Witting

### **Direktion**

Merete Vangsøe Simonsen

### **Bank**

Danske Bank A/S  
Albani Torv 2-3  
5000 Odense C

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K.C. Nielsen, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17.05.2016

### Direktion

Merete Vangsøe Simonsen

### Bestyrelse

Uwe Teichert

Richard Mathias Wilhjelm

Karsten Bill Rasmussen

Jens Belling

Jørgen-Erik Witting

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K.C. Nielsen, Odense A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.C. Nielsen, Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 17.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Therkelsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter hovedsageligt investering i udlejningsejendomme og børsnoterede værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.205 t.kr. mod 996 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.207 t.kr. mod 212 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet før skat er positivt påvirket med avance i forbindelse med salg af to ejendomme med netto 1.865 t.kr. samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 860 t.kr. og dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser med 238 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 5 i årsrapporten.

### Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil kunne fastholde sit nuværende aktivitetsniveau med positivt driftsresultat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter- og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi, samt fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendomme.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder 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, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Nettoreguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.205.481</b>	<b>966.327</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	2.724.736	(30.278)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		238.207	(1.490.413)
Personaleomkostninger	2	<u>(325.000)</u>	<u>(325.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.843.424</b>	<b>(879.364)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		682.427	791.102
Andre finansielle indtægter		679.221	544.125
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.496.965)</u>	<u>(1.904.353)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>3.708.107</b>	<b>(1.448.490)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(501.227)</u>	1.660.008
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.206.880</u></b>	<b><u>211.518</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		682.427	791.102
Overført resultat		<u>2.374.453</u>	<u>(729.584)</u>
		<b><u>3.206.880</u></b>	<b><u>211.518</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		28.226.515	43.277.002
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>28.226.515</b>	<b>43.277.002</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.016.276	12.333.849
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>13.016.276</b>	<b>12.333.849</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.242.791</b>	<b>55.610.851</b>
Udskudt skat		3.614.691	4.134.824
Andre tilgodehavender		104.244	22.518
Tilgodehavende selskabsskat		64.800	0
Periodeafgrænsningsposter		7.853	25.884
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.791.588</b>	<b>4.183.226</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.892.130	11.752.026
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.892.130</b>	<b>11.752.026</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.183.718</b>	<b>15.935.252</b>
<b>Aktiver</b>		<b>62.426.509</b>	<b>71.546.103</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.095.640	10.413.213
Overført overskud eller underskud		2.994.232	619.779
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	150.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.739.872</u></b>	<b><u>12.682.992</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.963.606	27.441.381
Kreditinstitutter i øvrigt		7.764.294	16.576.411
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>24.727.900</u></b>	<b><u>44.017.792</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	7.157.962	265.722
Bankgæld		2.347.827	4.448.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser		492.760	526.714
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.776.634	8.414.366
Anden gæld		1.183.554	1.190.194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.958.737</u></b>	<b><u>14.845.319</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>46.686.637</u></b>	<b><u>58.863.111</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>62.426.509</u></b>	<b><u>71.546.103</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	10.413.213	619.779	150.000	12.682.992
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(150.000)	(150.000)
Årets resultat	0	682.427	2.374.453	150.000	3.206.880
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>11.095.640</b>	<b>2.994.232</b>	<b>150.000</b>	<b>15.739.872</b>

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme netto med 1.865 t.kr.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	325.000	325.000
	<b>325.000</b>	<b>325.000</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	362.081	318.966
Renteomkostninger i øvrigt	642.699	795.292
Øvrige finansielle omkostninger	492.185	790.095
	<b>1.496.965</b>	<b>1.904.353</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(18.906)	43.816
Ændring af udskudt skat	520.133	(490.660)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.213.164)
	<b>501.227</b>	<b>(1.660.008)</b>



## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	27.182.979
Tilgange	168.528
Afgange	<u>(13.190.443)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.161.064</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	16.094.023
Årets dagsværdireguleringer	860.058
Tilbageførsel ved afgange	<u>(2.888.630)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>14.065.451</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>28.226.515</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
3,50%	36.059.558	28.226.515	7.833.043
4,00%	31.653.472	28.226.515	3.426.956
4,50%	28.226.515	28.226.515	0
5,00%	25.484.950	28.226.515	(2.741.565)
5,50%	23.241.852	28.226.515	(4.984.664)

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.920.636
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.920.636</b>
Opskrivninger primo	10.413.213
Andel af årets resultat	682.427
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.095.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.016.276</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Dattervirksomheder:					
Falen 21 m.fl. A/S	Odense	A/S	100,00	13.016.276	682.427

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	1.500	1.000,00	1.500.000
	<b>1.500</b>		<b>1.500.000</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	172.783	6.951.072	16.963.606	17.427.250
Kreditinstitutter i øvrigt	92.939	206.890	7.764.294	160.413
	<b>265.722</b>	<b>7.157.962</b>	<b>24.727.900</b>	<b>17.587.663</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede sel-

## Noter

skaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement i alt 8.638 t.kr. er der afgivet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder og værdipapirer til regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015, 20.908 t.kr. Endvidere er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev 5.000 t.kr. med pant i ejendommene med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 28.227 t.kr.

Likvide beholdninger udgør en skødekonto, der frigives når handelsbetingelserne er opfyldt.

Gæld til realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond med en bogført værdi på 25.596 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 28.227 t.kr.

### 11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

K.C. Nielsen Fond, c/o Focus Advokater I/S, Englandsgade 25, Odense