

Structura A/S

Tibberup Alle 24 B
3060 Espergærde

CVR-nr. 19 26 96 98

Årsrapport for 2015/16
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. december 2016



Jan Buhl Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	12
Balance 30. juni	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Structura A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 8. december 2016

Direktion



Jan Buhl Christensen
direktør

Bestyrelse



Peter B. Berthel-Berthelsen
formand



CHRISTIAN BAGER
Christian Bager



Jan Buhl Christensen



Klaus Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Structura A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Structura A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 8. december 2016

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
CVR-nr. 29 61 96 70



Peter Willads
statsautoriseret revisor



Jan Vibe-Hastrup, H.D.
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Structura A/S
Tibberup Alle 24 B
3060 Espergærde

CVR-nr.: 19 26 96 98
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Helsingør

Bestyrelse

Peter B. Berthel-Berthelsen, formand
Jan Buhl Christensen
Klaus Rasmussen
Christian Bager

Direktion

Jan Buhl Christensen, direktør

Revision

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
Trækbanen 8
3000 Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 89.985, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.984.476.

Selskabet har i indeværende år haft en god og overskudsgivende primær drift, men der har i regnskabsåret været en negativ udvikling i selskabets 2 renteswaps på mio.kr. 2,1.

Selskabets og datterselskabers ejendomme er fortsat stort set 100% udlejede, og der forventes derfor også fremadrettet en overskudsgivende primær drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Structura A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grundet ændringer i årsregnskabsloven indregnes den til Investeringsejendommen tilhørende gæld, ikke længere til dagsværdi, men til amortiseret kostpris. Efter overgangsreglerne i Årsregnskabsloven anvendes den akkumulerede kursregulering primo som amortiseret kostpris primo uden ændring af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden 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.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Structura A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Structura A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Nettoomsætning		3.018.707	2.942.760
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.029.685</u>	<u>-1.195.807</u>
Bruttoresultat		1.989.022	1.746.953
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>559.515</u>	<u>-742.564</u>
Resultat før finansielle poster		2.548.537	1.004.389
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	-330.543	-1.460.438
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		288.412	271.498
Finansielle indtægter	2	219.505	616.636
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.819.210</u>	<u>-1.002.621</u>
Resultat før skat		-93.299	-570.536
Skat af årets resultat	4	<u>3.314</u>	<u>-150.112</u>
Årets resultat		<u>-89.985</u>	<u>-720.648</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-401.463	968.354
Overført resultat		<u>311.478</u>	<u>-1.689.002</u>
		<u>-89.985</u>	<u>-720.648</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>32.900.000</u>	<u>32.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.900.000</u>	<u>32.300.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	1.482.322	1.343.238
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	405.837
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.442.486	3.220.326
Tilgodehavender i associerede virksomheder		<u>0</u>	<u>852.467</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.924.808</u>	<u>5.821.868</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.824.808</u>	<u>38.121.868</u>
Andre tilgodehavender		12	373
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.808</u>	<u>11.722</u>
Tilgodehavender		<u>15.820</u>	<u>12.095</u>
Værdipapirer		<u>2.528</u>	<u>3.362</u>
Værdipapirer		<u>2.528</u>	<u>3.362</u>
Likvide beholdninger		<u>1.397.974</u>	<u>1.542.145</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.416.322</u>	<u>1.557.602</u>
Aktiver i alt		<u>39.241.130</u>	<u>39.679.470</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		566.891	968.354
Overført resultat		<u>7.217.585</u>	<u>6.906.107</u>
Egenkapital	8	<u>8.984.476</u>	<u>9.074.461</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.056.929</u>	<u>6.063.895</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.056.929</u>	<u>6.063.895</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.119.209	18.172.800
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>101.596</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>18.119.209</u>	<u>18.274.396</u>
Kreditinstitutter		0	1.415.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		153.847	308.308
Selskabsskat		45.248	758.481
Anden gæld	10	4.980.289	2.891.476
Deposita		<u>901.132</u>	<u>892.963</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.080.516</u>	<u>6.266.718</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.199.725</u>	<u>24.541.114</u>
Passiver i alt		<u>39.241.130</u>	<u>39.679.470</u>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Stephen Hansens Palæ ApS	-26.346	772.913
Op- og nedsk. af tilgodehavender i Datterselskaber	<u>-304.197</u>	<u>-2.233.351</u>
	<u>-330.543</u>	<u>-1.460.438</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	102.500	30.000
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	32.788
Andre finansielle indtægter	53	557
Valutakursgevinster	116.952	0
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	<u>0</u>	<u>553.291</u>
	<u>219.505</u>	<u>616.636</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	16.716	0
Andre finansielle omkostninger	709.238	798.887
Valutakurstab	0	203.734
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	<u>2.093.256</u>	<u>0</u>
	<u>2.819.210</u>	<u>1.002.621</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	201.897
Årets udskudte skat	-6.965	-51.785
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.651</u>	<u>0</u>
	<u>-3.314</u>	<u>150.112</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	15.804.390
Tilgang i årets løb	<u>40.485</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>15.844.875</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	16.495.610
Årets værdireguleringer	<u>559.515</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>17.055.125</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>32.900.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et afkastkrav på 7,65 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>7,15</u>	<u>7,65</u>	<u>8,15</u>
Dagsværdi	<u>35.200.000</u>	<u>32.900.000</u>	<u>30.900.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.300.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.000.000</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	750.001	750.001
Tilgang i årets løb	<u>165.430</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>915.431</u>	<u>750.001</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	593.237	-179.676
Årets resultat	<u>-26.346</u>	<u>772.913</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>566.891</u>	<u>593.237</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>1.482.322</u>	<u>1.343.238</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Adelgade 50 ApS	Helsingør	100%	165.430	-253.439
Stephen Hansens Palæ ApS	Helsingør	100%	1.316.892	-26.346
Ejendomsselskabet af 1. juni 2005 A/S i frivillig likvidation	Helsingør	100%	0	0
Structura International A/S	Helsingør	100%	-6.446.807	-294.920

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	30.720	30.720
Afgang i årets løb	-30.720	0
Kostpris 30. juni 2016	0	30.720
Værdireguleringer 1. juli 2015	375.117	103.619
Årets afgang	-375.117	0
Årets resultat	0	271.498
Værdireguleringer 30. juni 2016	0	375.117
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	0	405.837

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	1.200.000	968.354	6.906.107	9.074.461
Årets resultat	0	-401.463	311.478	-89.985
Egenkapital 30. juni 2016	1.200.000	566.891	7.217.585	8.984.476

Selskabskapitalen består af 1.200 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.172.800	18.119.209	0	16.407.680
Selskabsskat	101.596	0	0	0
	18.274.396	18.119.209	0	16.407.680

10 Anden gæld

Renteswap

Der er pr. statusdagen følgende 2 renteswaps i fremmed valuta:

EUR 1.717.700 med udløb 31. marts 2039.

Hovedstolen nedskrives gradvist til EUR 0 i perioden 31. marts 2019 til udløb.

EUR 711.400 med udløb 31. december 2040.

Hovedstolen nedskrives gradvist til EUR 0 i perioden 31. oktober 2020 til udløb.

For begge renteswaps gælder at de fra februar 2025 kan opsiges til markedsværdi af begge parter med 5 års intervaller.

For hver af de to renteswaps gælder at modparten kan opsige til markedsværdi hvis det til den enkelte aftale tilknyttede realkreditlån helt eller delvist indfries.

11 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio.kr. 18,1, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør mio.kr. 32,9.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev for i alt mio.kr. 10 i ovenstående grunde og bygninger som ligger til sikkerhed for bankgæld.

Noter

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

Sandet Holding A/S, Oldfuxvej 8, 2400 København NV.
R.L. NR. II af 14.11.1985 ApS, Ndr. Strandvej 197, 3140 Ålsgårde.
Buhl & Bager ApS, Tibberup Allé 24 B, 3060 Espergærde.
Jensen & Hoff A/S, Strandvejen 95 C, 3070 Snekkersten.
Peter Berthelsen ApS, Stubbedamsvej 95, 3000 Helsingør.
Kaslau A/S, Nordre Strandvej 150 A, 3140 Ålsgårde.
CHO A/S, Strandvejen 44, 2970 Hellerup