

**Realcom A/S**  
Trørødlund 20, Trørød, 2950 Vedbæk

**CVR-nr. 19 46 96 89**

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2017.

---

Tim Rix-Møller  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Realcom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 17. februar 2017

### **Direktion**

Tim Rix-Møller

### **Bestyrelse**

Keld Vigh Kristensen

Tim Rix-Møller

Svend Leon Endresen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Realcom A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Realcom A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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

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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 17. februar 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Stefan Christiansen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Realcom A/S Trørødlund 20, Trørød 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 19 46 96 89
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Keld Vigh Kristensen Tim Rix-Møller Svend Leon Endresen
<b>Direktion</b>	Tim Rix-Møller
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er målt på baggrund af en afkastbaseret model, hvor forrentningsprocenten er fastsat i intervallet 6-7% med et vægtet gennemsnit på 6,20%. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.542 t.kr. mod 1.490 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.514 t.kr. mod 1.386 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvilket medfører, at gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til obligationsrestgælden. Ifølge nuværende lovgivning har gæld til finansiering af investeringsejendomme skullet måles til dagsværdi. I forbindelse med ændringen af anvendt regnskabspraksis i den nye årsregnskabslov har selskabets ledelse valgt at førtidsimplementere de nye regler for gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme allerede for årsrapporten for 2015/16.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har påvirket årsrapporten således:

	Årets resultat kr.	Balancesum kr.	Egenkapital kr.
Før praksisændring 2014/15	1.195.990	39.765.373	11.769.825
Ændring af anvendt regnskabspraksis	189.919	0	189.919
<b>Efter praksisændring 2014/15</b>	<b>1.385.909</b>	<b>39.765.373</b>	<b>11.959.744</b>
Før praksisændring 2015/16	2.213.592	42.105.950	14.259.439
Ændring af anvendt regnskabspraksis	300.422	0	(110.503)
<b>Efter praksisændring 2015/16</b>	<b>2.514.014</b>	<b>42.105.950</b>	<b>14.148.936</b>

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Realcom A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

#### *Gæld vedrørende investeringsejendomme*

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til obligationsrestgælden. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Der henvises til ledelsesberetningen for omtalen af effekten af den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 tilgodehaver henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til fællesudgifter, ejendomsskatter og administration m.v.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt 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 disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Realcom A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.541.559</b>	<b>1.490.079</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.839.103	1.195.275
2 Personaleomkostninger	810	-103.454
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.000	-31.702
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.331.472</b>	<b>2.550.198</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	779.256	374.040
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	137.843	169.782
Andre finansielle indtægter	151.541	37.804
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.340.161	-1.502.158
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.059.951</b>	<b>1.629.666</b>
5 Skat af årets resultat	-545.937	-243.757
<b>Årets resultat</b>	<b>2.514.014</b>	<b>1.385.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.514.014	1.385.909
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.514.014</b>	<b>1.385.909</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	150.000	0
7 Investeringsejendomme	32.105.634	30.039.103
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.255.634</u>	<u>30.039.103</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.508.714	2.729.458
9 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.929.249	1.929.249
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.437.963</u>	<u>4.658.707</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>37.693.597</u></b>	<b><u>34.697.810</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.178.364	1.213.602
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.798.157	1.819.992
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	85.374	47.054
Andre tilgodehavender	1.046.905	1.691.585
Periodeafgrænsningsposter	84.403	76.719
Tilgodehavender i alt	<u>4.193.203</u>	<u>4.848.952</u>
Likvide beholdninger	<u>219.150</u>	<u>218.610</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.412.353</u></b>	<b><u>5.067.562</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.105.950</u></b>	<b><u>39.765.372</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
10 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
11 Overført resultat	13.148.936	10.959.744
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.148.936</b>	<b>11.959.744</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.623.000	4.136.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.623.000</b>	<b>4.136.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.604.697	15.118.702
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.788.946	3.366.867
Gæld til pengeinstitutter	768.628	0
Deposita	791.105	785.555
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.953.376	19.271.124
Kortfristet del af langfristet gæld	1.076.280	1.030.131
Gæld til pengeinstitutter	781.750	1.368.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	969.494	856.343
Anden gæld	508.114	1.143.140
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.380.638	4.398.504
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.334.014</b>	<b>23.669.628</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>42.105.950</b>	<b>39.765.372</b>

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**14 Eventualposter**



**Noter**


---

**1. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er målt på baggrund af en afkastbaseret model, hvor forrentningsprocenten er fastsat i intervallet 6-7% med et vægtet gennemsnit på 6,20%. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	99.550
Andre omkostninger til social sikring	-810	2.160
Personaleomkostninger i øvrigt	0	1.744
	<b>-810</b>	<b>103.454</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	6.702
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	25.000
	<b>50.000</b>	<b>31.702</b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	72.740	30.644
Andre finansielle omkostninger	1.267.421	1.471.514
	<b>1.340.161</b>	<b>1.502.158</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-38.320	-47.054
Årets regulering af udskudt skat	584.257	290.811
	<b>545.937</b>	<b>243.757</b>

**Noter**

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 kr.
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	30.159	55.159
Tilgang i årets løb	200.000	0
Afgang i årets løb	0	-25.000
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>230.159</b>	<b>30.159</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-30.159	-23.457
Årets afskrivninger	-50.000	-6.702
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b>-80.159</b>	<b>-30.159</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>150.000</b>	<b>0</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	13.490.529	13.490.529
Tilgang i årets løb	227.428	0
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>13.717.957</b>	<b>13.490.529</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	16.548.574	15.543.218
Årets regulering til dagsværdi	1.839.103	1.005.356
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2016</b>	<b>18.387.677</b>	<b>16.548.574</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>32.105.634</b>	<b>30.039.103</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,20
Højeste afkastprocent	7,00
Laveste afkastprocent	6,00

**Noter**

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 kr.		
<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2015	4.770.562	4.770.562		
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>4.770.562</b>	<b>4.770.562</b>		
Opskrivninger 1. oktober 2015	-2.041.104	-2.415.144		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	779.256	374.040		
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b>-1.261.848</b>	<b>-2.041.104</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>3.508.714</b>	<b>2.729.458</b>		
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>				
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>		
Ejendomsselskabet Havnevej 13 Gilleleje ApS	Rudersdal	100 %		
Krogen Ejendomme ApS	Rudersdal	100 %		
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2015	1.929.249	1.929.249		
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>1.929.249</b>	<b>1.929.249</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>1.929.249</b>	<b>1.929.249</b>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabs-</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>mæssig værdi</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>hos Realcom</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>A/S</b>	
Ketco Holding ApS, Vedbæk	Ejerandel 50 %	4.598.025	1.609.808	1.929.249
		<b>4.598.025</b>	<b>1.609.808</b>	<b>1.929.249</b>

**Noter**

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 kr.
<b>10. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr.  
 Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>11. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	10.959.744	9.480.982
Dagsværdiregulering renteswap	-422.079	119.042
Skat af dagsværdiregulering af renteswap	97.257	-26.189
Årets overførte overskud eller underskud	2.514.014	1.385.909
	<b>13.148.936</b>	<b>10.959.744</b>

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 kr.
<b>12. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.076.280	9.450.372	15.680.977	16.148.833
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	3.788.946	3.366.867
Gæld til pengeinstitutter	0	0	768.628	0
Deposita	0	0	791.105	785.555
	<b>1.076.280</b>	<b>9.450.372</b>	<b>21.029.656</b>	<b>20.301.255</b>

## Noter

---

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 15.680.977, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 32.799.547.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, kr. 1.550.378, er der tinglyst ejerpantebreve på nom. kr. 5.571.069 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 32.799.547.

Indestående på sikringskonto, kr. 215.678, står til sikkerhed for rente- og valutaswaps.

Udover panthæftelser til sikkerhed for prioritetsgæld, er der udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningerne, og andre lånemellemværender.

Endvidere kautionerer selskabet solidarisk sammen med andre selskaber og personer for datterselskabers bankgæld. Bankgælden i datterselskaberne udgør kr. 184.828.

### 14. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Trimco Holding ApS, CVR-nr. 20982993 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 15. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Trimco Holding ApS, Trørødlund 20, 2950 Vedbæk