

# Camillo Real A/S

Gribskovvej 2, 2100 København Ø  
CVR-nr. 20 03 90 00

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.06.16

Axel Eitzen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 23

---

---

**Selskabet**

---

Camillo Real A/S  
c/o Beierholm København  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 20 03 90 00

---

**Bestyrelse**

---

Axel Camillo Eitzen, formand  
Nina Braaten Eitzen  
Nini Anne Wallendahl Eitzen

---

**Direktion**

---

Axel Camillo Eitzen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Camillo Real A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

**Direktionen**

Axel Camillo Eitzen

**Bestyrelsen**

Axel Camillo Eitzen  
Formand

Nina Braaten Eitzen

Nini Anne Wallendahl Eitzen

**Til kapitalejeren i Camillo Real A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Camillo Real A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

## 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.

København, den 17. juni 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom der oprindeligt blev opført som domicil for Eitzen-gruppen samt ejendomsadministration og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet har outsourcet den tekniske drift af ejendomme samt den administrative og regnskabsmæssige drift af selskabet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger

Bestyrelsen har ved indregning og måling af de større ejendomme anvendt normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent i intervallet 5,00% - 6,00%. Ændringer i afkastkravet vil udvise væsentlige udsving i vurderingen af ejendommene. De øvrige ejendomme er vurderet til anslået dagsværdi.

Going concern

Selskabets kassekredit og en del af selskabets gæld til kreditinstitutter skal løbende revurderes af långiver i relation til forlængelse. Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets omsætningsaktiver vurderes på dette grundlag at være tilstrækkelige til at dække de reelle korte gældsforpligtelser, således at selskabet løbende kan betale dets forpligtelser ved forfald. På dette grundlag aflægges årsregnskabet baseret på fortsat drift.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.307.491 mod t.DKK 5.543 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -94.079.237.

Ejendommen Smakkedalen 8

Ejendommen er fuldt udlejet og det forventes, at lejer udnytter de muligheder de har for at forlænge lejemålet, hvilket vil ske i 2019.

Ejendommen Amerika Plads 28

Ejendommen var stort set fuldt udlejet til augsut 2015, hvor lejer fraflyttede lokalerne som følge af øget arealbehov. En andel af det fraflyttede lejemål er udlejet i februar 2016. Der er dog fortsat 1½ etage som på nuværende tidspunkt ikke er udlejet. Der arbejdes intensivt på, at udleje nævnte etage areal.

Ledelsen forventer at udlejesituationen for fast ejendom i København forbedres i de kommende år. Det forventes, at mulighederne for genudlejning af de ledige lokaler er gode.

Lejligheden Dampfærgevej 24 A

Lejligheden fik ny lejer i 2015 og er udlejet de næste 2 år.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning der påvirker resultatet nævneværdigt.

**Selskabets forventede udvikling**

Der forventes et resultatet for 2016 vil blive forbedret i forhold til 2015.



Note	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>16.860.438</b>	<b>16.374</b>
Andre driftsindtægter	33.694	1.384
<b>Indtægter i alt</b>	<b>16.894.132</b>	<b>17.758</b>
Ejendomsomkostninger	-5.646.135	-6.243
Andre eksterne omkostninger	-1.275.337	415
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.972.660</b>	<b>11.930</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>9.972.660</b>	<b>11.930</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.346	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.102.198	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.142.111	4.113
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>14.212.623</b>	<b>16.043</b>
2 Andre finansielle indtægter	1.775.685	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.585.000	0
3 Andre finansielle omkostninger	-12.095.817	-10.500
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-12.905.132</b>	<b>-10.500</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.307.491</b>	<b>5.543</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.307.491</b>	<b>5.543</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.307.491	5.543
<b>I alt</b>	<b>1.307.491</b>	<b>5.543</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	228.200.000	227.298
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.837	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>228.260.837</b>	<b>227.298</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>228.260.837</b>	<b>227.298</b>
	Andre tilgodehavender	1.834.883	1.545
	Periodeafgrænsningsposter	27.499	4
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.862.382</b>	<b>1.549</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.913.945</b>	<b>136</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.776.327</b>	<b>1.685</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>232.037.164</b>	<b>228.983</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	2.500.000	2.500
	Overført resultat	-96.579.237	-97.887
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-94.079.237</b>	<b>-95.387</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	281.381.639	277.576
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.666.567	28.558
	Anden gæld	5.060.357	5.522
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>315.108.563</b>	<b>311.656</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	566.000	142
	Gæld til kreditinstitutter	7.565.450	9.770
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.924	328
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.329.282	1.259
	Selskabsskat	0	1
	Anden gæld	1.528.182	1.214
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.007.838</b>	<b>12.714</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>326.116.401</b>	<b>324.370</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>232.037.164</b>	<b>228.983</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i reserve for opskrivninger under egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder er klassificeret som omsætningsaktiver og måles i balancen til dagsværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for opkrævning af lejeindtægter og dertil tilknyttede transaktioner.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets kassekredit og en del af selskabets gæld til kreditinstitutter skal løbende revurderes af långiver i relation til forlængelse. Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets omsætningsaktiver vurderes på dette grundlag at være tilstrækkelige til at dække de reelle korte gældsforpligtelser, således at selskabet løbende kan betale dets forpligtelser ved forfald. På dette grundlag aflægges årsregnskabet baseret på fortsat drift.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent i intervallet mellem 5,00% og 6,00%. Ændringer i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. De øvrige ejendomme er vurderet til anslået dagsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien. Ekstern vurderingsmand vurderede de primære ejendomme i 2014 til t.DKK 217.750. Indregningen i 2015 for primære ejendomme udgør t.DKK 221.000.

	2015	2014
	DKK	t.DKK

## 2. Andre finansielle indtægter

Valutakursgevinst	1.775.685	0
I alt	1.775.685	0

---

	2015	2014
	DKK	t.DKK

---

**3. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.875.389	1.994
Øvrige finansielle omkostninger	10.220.428	8.506
I alt	12.095.817	10.500

---

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	294.650.999	2.505.777
Tilgang i året	0	65.183
Afgang i året	-2.200.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	292.450.999	2.570.960
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	67.353.197	2.505.777
Afskrivninger i året	-3.102.198	4.346
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	64.250.999	2.510.123
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	228.200.000	60.837

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på og en afkastprocent i intervallet 5,00% - 6,00%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

	31.12.15	31.12.14
	DKK	t.DKK

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	125.000	125
Afgang i året	-125.000	0

Kostpris pr. 31.12.15	0	125
-----------------------	---	-----

Nedskrivninger pr. 31.12.14	-125.000	-125
Tilbageførsel af nedskrivning på afhændede aktiver	125.000	0

Nedskrivninger pr. 31.12.15	0	-125
-----------------------------	---	------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	0
------------------------------------	---	---

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
------	-----------

Jernbanevej 10A ApS	100%
---------------------	------

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	2.500.000	-103.038.795
Forslag til resultatdisponering	0	5.542.862
Overførsel til dækning af tab	0	-390.795
Saldo pr. 31.12.14	2.500.000	-97.886.728

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	2.500.000	-97.886.728
Forslag til resultatdisponering	0	1.307.491
Saldo pr. 31.12.15	2.500.000	-96.579.237

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.500	1.000

## 7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.15 DKK	Gæld i alt 31.12.14 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	566.000	253.695.746	281.947.639	277.718
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	28.666.567	28.666.567	28.558
Anden gæld	0	5.060.357	5.060.357	5.522
I alt	566.000	287.422.670	315.674.563	311.798

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 281.948 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 225.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 86.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 221.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.