

# Printz Ejendomme A/S

Bøllingsvej 7 B, 1. tv., 4100 Ringsted  
CVR-nr. 24 20 91 21

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.16

Steen Hvidt  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 21

---

---

**Selskabet**

---

Printz Ejendomme A/S  
Bøllingsvej 7 B, 1. tv.  
4100 Ringsted  
Telefon: 25 12 87 00  
Telefax: 57 67 01 05  
Hjemsted: Ringsted  
CVR-nr.: 24 20 91 21

---

**Bestyrelse**

---

Steen Hvidt, formand  
Karen Printz  
Anne-Grethe Printz Olsen

---

**Direktion**

---

Direktør Ole Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Printz Holding II ApS, Ringsted

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Printz Ejendomme 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.

Ringsted, den 13. juni 2016

**Direktionen**

Ole Nielsen  
Direktør

**Bestyrelsen**

Steen Hvidt  
Formand

Karen Printz

Anne-Grethe Printz Olsen

**Til kapitalejeren i Printz Ejendomme A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Printz Ejendomme 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.

### **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.

Ringsted, den 13. juni 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Øhauge Pedersen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og administrere fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 2,9-7,5. Der henvises til note 4 materielle anlægsaktiver for yderligere oplysninger.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.537.774 mod DKK 1.155.179 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 52.305.780.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.



Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.346.346</b>	<b>3.033.972</b>
1	Personaleomkostninger	-1.066.383	-1.047.348
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.279.963</b>	<b>1.986.624</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.369	-28.369
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-157.635	250.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.093.959</b>	<b>2.208.255</b>
	Andre driftsomkostninger	-100.325	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.993.634</b>	<b>2.208.255</b>
2	Andre finansielle indtægter	205.991	125.723
3	Andre finansielle omkostninger	-1.359.391	-832.028
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.153.400</b>	<b>-706.305</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.840.234</b>	<b>1.501.950</b>
	Skat af årets resultat	-302.460	-346.771
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.537.774</b>	<b>1.155.179</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.400.000	1.400.000
	Overført resultat	137.774	-244.821
	<b>I alt</b>	<b>1.537.774</b>	<b>1.155.179</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	96.875.900	90.811.828
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	99.370	127.739
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>96.975.270</b>	<b>90.939.567</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>96.975.270</b>	<b>90.939.567</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.056	43.361
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	423.572	394.500
	Andre tilgodehavender	-140.925	427.595
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>325.703</b>	<b>865.456</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.392.564	5.246.398
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>5.392.564</b>	<b>5.246.398</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>40.734</b>	<b>49.821</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.759.001</b>	<b>6.161.675</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>102.734.271</b>	<b>97.101.242</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat	49.305.780	49.168.006
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>52.305.780</b>	<b>52.168.006</b>
	Hensættelser til udskudt skat	10.030.672	10.321.791
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.030.672</b>	<b>10.321.791</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	27.528.973	25.046.979
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.276.680	1.393.979
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.805.653</b>	<b>26.440.958</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.455.664	1.110.274
	Gæld til kreditinstitutter	3.283.165	82.846
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	92.975	61.762
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	240.863	363.951
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.449.754	3.599.803
	Anden gæld	1.669.253	1.551.359
	Periodeafgrænsningsposter	492	492
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.400.000	1.400.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.592.166</b>	<b>8.170.487</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.397.819</b>	<b>34.611.445</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>102.734.271</b>	<b>97.101.242</b>
<b>7</b>	Eventualforpligtelser		
<b>8</b>	Sikkerhedsstillelser		

**GENERELT**

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Selskabet har førtidsimplementeret den nye årsregnskabslov vedrørende måling af gæld tilknyttet investeringsaktivitet, således at gælden måles til amortiseret kostpris. Der er ingen effekt på resultat og egenkapital.

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, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab 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
Investeringsejendomme		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	15

Investeringsejendomme 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.

## 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.

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 med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### 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.

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### Aktuelle og udskudte skatter

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.



	2015	2014
	DKK	DKK

### 1. Personalemkostninger

Lønninger	941.143	922.723
Pensioner	101.103	100.422
Andre omkostninger til social sikring	10.767	11.240
Personalemkostninger i øvrigt	13.370	12.963
I alt	1.066.383	1.047.348

### 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.421	14.489
Øvrige finansielle indtægter	189.570	111.234
I alt	205.991	125.723

### 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	33.978	39.242
Øvrige finansielle omkostninger	1.132.772	758.126
Valutakurstab	192.641	34.660
I alt	1.359.391	832.028

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	54.775.746	172.847
Tilgang i året	7.041.708	0
Afgang i året	489.610	0
Kostpris pr. 31.12.15	62.307.064	172.847
Opskrivninger i året	35.056.861	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	35.056.861	0
Dagsværdireguleringer i året	-157.635	0
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse	-330.390	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-488.025	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	45.108
Afskrivninger i året	0	28.369
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	73.477
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	96.875.900	99.370

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. 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.

Selskabets ejendomme er beliggende indenfor samme geografiske område.

Selskabets ejendomme kan opdeles i nedenstående 3 katagorier med følgende interval for anvendte afkastkrav:

Erhverv: (5,6-7,5%)

Erhverv/bolig: (5,3-7,3%)

Bolig: (2,9-5,1%)

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	3.000.000	49.412.827
Forslag til resultatdisponering	0	-244.821
Saldo pr. 31.12.14	3.000.000	49.168.006

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	3.000.000	49.168.006
Forslag til resultatdisponering	0	137.774
Saldo pr. 31.12.15	3.000.000	49.305.780

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	3	1.000.000

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.179.664	22.608.356	28.708.637	25.911.253
Kreditinstitutter i øvrigt	276.000	172.680	1.552.680	1.639.979
I alt	1.455.664	22.781.036	30.261.317	27.551.232

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 28.709 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 96.876.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter tkr. 4.836 er der givet pant i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 3.411.