

**KM Finans ApS**

**Vedbæk Strandvej 490**

**2950 Vedbæk**

## **Årsrapport for regnskabsåret 2015**

**9. regnskabsår**

**CVR-nr. 30 08 92 27**

Årsrapporten er fremlagt  
og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 6. april 2016

---

Kasper Marxen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Selskabsoplysninger**

3

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

4

Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor

5

### **Ledelsesberetning**

6

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse fra 1. januar 2015 til 31. december 2015

7

Balance pr. 31. december 2015

8 - 9

Pengestrømsopgørelse

10

Noter til årsregnskab

11 - 15

Anvendt regnskabspraksis

16 - 21

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KM Finans ApS Vedbæk Strandvej 490 2950 Vedbæk	
	E-mail :	marxen@post3.tele.dk
	CVR-nr. :	30 08 92 27
	Stiftet :	8. december 2006
	Hjemsted :	Rudersdal
	Regnskabsår :	1. januar - 31. december
<b>Selskabets ejerforhold</b>	Kasper Marxen, 100% ejerandel.	
<b>Ejerandele over 20%</b>	OM Finans A/S, 30%.	
<b>Bestyrelse</b>	Ole Marxen, formand Kasper Marxen	
<b>Direktion</b>	Kasper Marxen	
<b>Revisor</b>	Stryhn & Harder A/S Offentligt godkendte revisorer Nordstensvej 11 3400 Hillerød	
	<u>Kontaktperson:</u>	<u>E-mail:</u>
	Camilla Madsen	cm@dinrevisor.dk
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Finanscenter Sjælland Nord Munkeengen 30 3400 Hillerød	
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 6. april 2016 på selskabets adresse Vedbæk Strandvej 490 2950 Vedbæk	

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 inklusive ledelsesberetningen for KM Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for regnskabsåret 2015 for opfyldt.

### Fravalg af revision

Ledelsen har fravalgt revision for regnskabsåret 2016, under forudsætning af at betingelserne for fravalg vil være opfyldt efter afslutningen af regnskabsåret 2016.

Forudsætningerne for at bevare muligheden for fravalg af revisionspligt er, at selskabet i to på hinanden følgende regnskabsår ikke har overskredet to af tre nedenstående størrelsesgrænser :

- Balancesum må maksimalt udgøre DKK 4 mio.
- Omsætning må maksimalt udgøre DKK 8 mio.
- Antal ansatte må maksimalt udgøre 12

Fravalg af revision skal formelt ske på selskabets ordinære generalforsamling i året forud for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 22. marts 2016

**KM Finans ApS**

Kasper Marxen  
Direktør

Ole Marxen  
Bestyrelsesformand

Kasper Marxen  
Bestyrelsesmedlem

## Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor

### Til ledelsen i KM Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KM Finans ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 22. marts 2016

### **Stryhn & Harder A/S**

Offentligt godkendte revisorer

CVR-nr. 28 31 55 70

Lars Harder

Registreret revisor, HD(R)

## Ledelsesberetning

### Aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og administration af egne ejendomme.

### Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK 4.401.594. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 21.942.178 og en egenkapital før udbytteudlodning på DKK 18.690.178.

Selskabets egenkapital efter udbytteudlodning er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 14.288.584 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 18.590.178 ved regnskabsårets slutning.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

### Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK 4.401.594 fremgår af resultatopgørelsen.

Efter udlodning af det foreslåede udbytte på DKK 100.000 vil egenkapitalen andrage DKK 18.590.178.

### Nøgletal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK	DKK	DKK
Omsætning - lejeindtægter	814.832	626.523	614.880
Værdireguleringer ejendomme	-1.210.000	0	0
Direkte omkostninger	-131.111	-21.151	-22.305
Kapacitetsomkostninger	-95.734	-6.752	-16.959
Resultat af kapitalandele	4.962.185	6.744.861	6.433.322
Finansielle poster	-81.445	5.711	-221.524
Resultat før skat	4.258.727	7.349.192	6.787.414
Samlede aktiver	21.942.178	25.858.690	19.169.342
Egenkapital efter udlodning	18.590.178	14.288.584	7.179.515
Ejendomsafkast før renter	-11,0%	11,2%	11,0%
Ejendomsafkast ex. værdireg.	14,3%	11,2%	11,0%
Afkastningsgrad	18,2%	33,6%	57,1%
Gældsrente	1,4%	1,9%	2,7%
Rentemarginal	16,8%	31,7%	54,4%
Gearing	0,45	1,10	1,99
Egenkapitalforrentning	25,9%	68,5%	165,4%
Soliditetsgrad	84,7%	55,3%	37,5%
Likviditetsgrad	108,9%	184,5%	366,8%

### Den forventede udvikling

Det er hensigten at fortsætte de hidtidige aktiviteter på nogenlunde samme niveau.

## Resultatopgørelse fra 1. januar 2015 til 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Nettoomsætning		-395.168	626.523
Direkte omkostninger		-131.111	-21.151
Andre eksterne omkostninger		<u>-95.734</u>	<u>-6.752</u>
<b>Bruttoresultat</b>		-622.013	598.620
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	4.962.185	6.744.861
Andre finansielle indtægter		21.299	231.721
Andre finansielle omkostninger		<u>-102.744</u>	<u>-226.010</u>
<b>Ordinært resultat før selskabsskat</b>		4.258.727	7.349.192
Selskabsskat af årets resultat	3	<u>142.867</u>	<u>-140.123</u>
<b>Årets regnskabsmæssige resultat</b>		<u><u>4.401.594</u></u>	<u><u>7.209.069</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.212.185	4.944.861
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>89.409</u>	<u>2.164.208</u>
<b>Årets regnskabsmæssige resultat</b>		<u><u>4.401.594</u></u>	<u><u>7.209.069</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		<u>4.190.000</u>	<u>5.400.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	1	<u>4.190.000</u>	<u>5.400.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	16.776.597	12.564.412
Tilgodehavende OM Finans A/S		<u>25.067</u>	<u>5.683.287</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>16.801.664</u>	<u>18.247.699</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>20.991.664</u>	<u>23.647.699</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Selskabsskat	3	114.818	0
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		750.000	1.800.000
Andre tilgodehavender		<u>6.527</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>871.345</u>	<u>1.800.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>79.169</u>	<u>410.991</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>950.514</u>	<u>2.210.991</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>21.942.178</u>	<u>25.858.690</u>



**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overkurs ved emission		675.000	675.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.590.368	5.378.183
Overført overskud eller underskud		<u>8.124.810</u>	<u>8.035.401</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	4	<u>18.590.178</u>	<u>14.288.584</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelser til udskudt skat	3	<u>0</u>	<u>210.500</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>210.500</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.288.555	2.432.428
Gæld til associerede virksomheder		0	7.476.557
Anden gæld		<u>190.975</u>	<u>252.310</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<u>2.479.530</u>	<u>10.161.295</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		0	781.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder		583.333	0
Selskabsskat	3	0	93.641
Anden gæld		45.263	83.671
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Kortfristet andel af langfristet gæld	5	<u>143.874</u>	<u>139.249</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>872.470</u>	<u>1.198.311</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>3.352.000</u>	<u>11.359.606</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>21.942.178</u>	<u>25.858.690</u>
Ejerforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	8		

## Pengestrømsopgørelse

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Driftens likviditetsbidrag</b>		
Årets regnskabsmæssige resultat	4.401.594	7.209.069
Værdireguleringer ejendomme	1.210.000	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.962.185	-6.744.861
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>-210.500</u>	<u>50.600</u>
<b>Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter</b>	438.909	514.808
<b>Ændringer i driftskapital</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.658.220	-5.681.721
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder	1.050.000	4.200.000
Andre tilgodehavender	-6.527	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	583.333	0
Selskabsskat	-208.459	93.641
Anden gæld	-38.408	1.453
Kortfristet andel af langfristet gæld	<u>4.625</u>	<u>1.150</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<u>7.481.693</u>	<u>-870.669</u>
<b>Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte</b>		
Modtaget udbytte på kapitalandele i associerede virksomheder	750.000	1.800.000
Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-143.873	-139.249
Optagelse og afdrag på gæld til associerede og tilknyttede virksomheder	-7.476.557	146.604
Optagelse og afdrag på anden gæld	-61.335	0
Udbetaling af udbytte i regnskabsåret vedrørende foregående år	<u>-100.000</u>	<u>-550.000</u>
<b>Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt</b>	<u>-7.031.765</u>	<u>1.257.355</u>
<b>Årets likviditetsforskydning</b>	449.928	386.686
Likvider primo	<u>-370.759</u>	<u>-757.445</u>
<b>Likvider ultimo</b>	<u>79.169</u>	<u>-370.759</u>
<b>Likvider kan specificeres således</b>		
Likvide beholdninger	79.169	410.991
Kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet)	<u>0</u>	<u>-781.750</u>
<b>Likvider ifølge pengestrømsopgørelse i alt</b>	<u>79.169</u>	<u>-370.759</u>

## Noter til årsregnskab

### Note 1

#### Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
<b>Anskaffelsessum</b>	
Kostpris pr. 01.01.2015	6.315.772
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31.12.2015</b>	<u>6.315.772</u>
<b>Op- og nedskrivninger</b>	
Saldo pr. 01.01.2015	-915.772
Årets op- og nedskrivninger	-1.210.000
Fragået ved salg	<u>0</u>
<b>Saldo pr. 31.12.2015</b>	<u>-2.125.772</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015</b>	<u><u>4.190.000</u></u>

**Note 2****Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i  
associerede  
virksomheder**Anskaffelsessum**

Kostpris pr. 01.01.2015

7.186.229

Årets tilgang

0

Årets afgang

0

**Kostpris pr. 31.12.2015**7.186.229**Værdireguleringer**

Saldo pr. 01.01.2015

5.378.183

Årets af-/op-/nedskrivninger

0

Årets resultatandele fra associerede virks.

4.962.185

Årets udbytteandele fra associerede virks.

-750.000

Fragået ved salg

0

**Saldo pr. 31.12.2015**9.590.368**Regnskabsmæssig værdi****pr. 31.12.2015**16.776.597**Kapitalandele i associerede virksomheder**

	<u>Nom.værdi</u> DKK	<u>Kapitalandel</u>	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Egenkapital</u> DKK	<u>Resultat</u> DKK
<b>OM Finans A/S</b>	3.001.200	30,0%	10.004.000	55.921.990	16.540.618

Ovenstående taloplysninger er fra seneste officielle årsregnskab og omfatter hele selskabet.

**Kapitalandele i associerede virksomheder, fortsat**

	<u>Andel af egenkapital</u> DKK	<u>Egenkapital- reguleringer</u> DKK	<u>Reguleret andel af egenkapital</u> DKK	<u>Resultatandel efter skat</u> DKK
<b>OM Finans A/S</b>	<u>16.776.597</u>	<u>0</u>	<u>16.776.597</u>	<u>4.962.185</u>
	<u><u>16.776.597</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>16.776.597</u></u>	<u><u>4.962.185</u></u>

<b>Note 3</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Selskabsskat</b>	DKK	DKK
Beregnet betalbar selskabsskat vedrørende regnskabsåret	67.633	89.523
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>-210.500</u>	<u>50.600</u>
<b>Selskabsskat af årets resultat i alt</b>	<u><u>-142.867</u></u>	<u><u>140.123</u></u>
Betalingstidspunkterne for selskabsskat fordeler sig således:		
Til betaling i november 2015 - inklusive renteomkostning på 4,6%	-	93.641
Til refusion i november 2016 - inklusive rentegodtgørelse	<u>-114.818</u>	<u>-</u>
<b>Tilgodehavende / skyldig selskabsskat pr. 31. december 2015</b>	<u><u>-114.818</u></u>	<u><u>93.641</u></u>

<b>Note 4</b>	<u>Egenkapital</u>	<u>Udloddet</u>	<u>Forslag til</u>	<u>Egenkapital</u>
<b>Egenkapital</b>	01.01.2015	udbytte	resultatdisp.	31.12.2015
Selskabskapital	200.000	0	0	200.000
Overkurs ved emission	675.000	0	0	675.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	5.378.183	0	4.212.185	9.590.368
Overført overskud eller underskud	<u>8.035.401</u>	<u>-100.000</u>	<u>189.409</u>	<u>8.124.810</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>14.288.584</u></u>	<u><u>-100.000</u></u>	<u><u>4.401.594</u></u>	<u><u>18.590.178</u></u>

#### Information om kapitaludvidelser inden for de seneste fem år

Selskabskapitalen er den 25. maj 2010 blevet udvidet med nominelt DKK 75.000 til nominelt DKK 200.000.

<b>Note 5</b>	<u>Langfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Restgæld</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	andel af gæld	andel af gæld	andel af gæld	efter 5 år
	01.01.2015	31.12.2015	31.12.2015	
Gæld til realkreditinstitutter	2.432.428	2.288.555	143.874	1.556.078
Gæld til associerede virksomheder	7.476.557	0	0	0
Anden gæld	<u>252.310</u>	<u>190.975</u>	<u>0</u>	<u>190.975</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>10.161.295</u></u>	<u><u>2.479.530</u></u>	<u><u>143.874</u></u>	<u><u>1.747.053</u></u>

**Note 6****Ejerforhold**

Følgende kapitalejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

<b>Kapitalejer</b>	<b>Stemmeandel</b>	<b>Ejerandel</b>
Kasper Marxen, Brådebæksvej 11C, 2970 Hørsholm.	100%	100%

**Note 7****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 2.440 er der afgivet pant på t.DKK 5.800 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.190.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

**Note 8****Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Negativ udskudt skat svarende til ca. t.DKK -21 er ikke indtægtsført.

Ultimo regnskabsåret er der opnået realiserede og urealiserede aktiekurstab (netto) på DKK 55.542. Dette beløb benævnes nettokurstabskonto, som tidsbegrænset kan fremføres til modregning i fremtidige aktiekursgevinster på noterede aktier - både realiserede og urealiserede.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

**Note 9****Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet for 2015 til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af enten afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller handelsværdi for tilsvarende ejendomme beliggende i samme geografiske område.

Afkastbaserede værdiansættelsesmodeller

Opgørelse af skønnet markedsværdi - baseret på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller indeholdende skøn over ejendommens fremtidige afkast og de forventede afkastkrav - er forbundet med usikkerhed, eftersom særligt afkastkravets størrelse er forbundet med usikkerhed, og denne faktor har stor betydning for værdiansættelsen. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af historiske erfaringer for de enkelte ejendomme samt budgetter. I tilknytning hertil er der taget hensyn til særlige forhold, såsom byggeretter, udstykningsmuligheder m.v.

Faktiske handelspriser eller udbudspriser

Opgørelse af skønnet markedsværdi - baseret på tilsvarende ejendommens faktiske handelspriser eller udbudspriser - er forbundet med usikkerhed, eftersom underliggende forudsætninger kan være forskellige, ligesom udbudspriserne kan variere væsentligt fra det efterfølgende faktisk konstaterede handelsprisniveau.

Eftersom forudsætningerne for opgørelse af skønnet markedsværdi er mange, og disse er forbundet med betydelig usikkerhed - herunder afkastkravets størrelse, som er en afgørende faktor med stor betydning for værdiansættelsen - er der betydelig usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er forsvarlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KM Finans ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

Den anvendte regnskabspraksis er 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, investeringsejendomme 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.

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

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

#### Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 12.800 eller med en levetid på under 3 år.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder:

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.



Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 23,5% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

## Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

Der foretages ikke afskrivning på investeringsjendomme, idet de løbende vurderes til markedsværdi.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til den forventede salgspris til en uafhængig køber på balancedagen. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt. Årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Markedsværdien for investeringsjendomme fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. For hver ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt forstået som ejendommens budgetterede indtægter med fradrag af de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Eventuelle tomme lejemål medregnes til en skønnet genudlejningsværdi. Reduktion af lejeindtægt i relation til risiko for tomme lejemål indregnes skønsmæssigt. Nettoindtægten kapitaliseres med et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i associerede virksomheder:

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoppskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoppskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det 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 den associerede virksomheds underbalance.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Skyldig selskabsskat:

Skyldig selskabsskat eller tilgodehavende aktuel selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for eventuel skat vedrørende tidligere år samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. I indeværende år anvendes en skattesats på 22%.

Der er ikke afsat udskudt skat på selskabets kapitalandele i ikke børsnoterede virksomheder, idet gevinst og tab på ikke børsnoterede virksomheder ikke påvirker den skattepligtige indkomst.

Forslag til udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, der forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter samt ændring i driftskapitalen.

Herudover reguleres for pengestrømme fra investeringer, som omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt for pengestrømme fra finansiering, som omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld. Endvidere reguleres for det i regnskabsåret betalte udbytte vedrørende foregående år.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet).

### **Anvendt regnskabspraksis i associerede virksomheder**

Det skal oplyses, at der anvendes samme regnskabsprincipper for associerede virksomheder, som optages til den regnskabsmæssige indre værdi.

Der skal således ikke her oplyses om supplerende regnskabsprincipper.

**Nøgletal**

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Kapacitetsomkostninger	=	- Andre eksterne omkostninger
Finansielle poster	=	Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger
Ejendomsafkast før renter	=	(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger
Afkastningsgrad	=	(Resultat før finansielle poster + Finansielle indtægter) x 100 / Gennemsnitlige samlede aktiver
Gældsrente	=	Finansielle omkostninger x 100 / Gennemsnitlig samlet gæld
Rentemarginal	=	Afkastningsgrad - Gældsrente
Gearing	=	Gennemsnitlig samlet gæld / Gennemsnitlig egenkapital
Egenkapitalforrentning	=	Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ultimo x 100 / Balancesum ultimo
Likviditetsgrad	=	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristede gældsforpligtelser

**Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi**Rentabilitet og Indtjeningsevne

Ejendomsafkast før renter	Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Afkastningsgrad	Afkastningsgraden er den rente, som virksomheden opnår på sine samlede aktiver. Afkastningsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 5-15 %.
Gældsrente	Gældsrenten er et udtryk for den gennemsnitlige renteomkostning for virksomhedens samlede gæld. Gældsrenten skal være så lav som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Rentemarginal	Rentemarginalen udtrykker virksomhedens direkte fortjeneste på gælden i procent. Rentemarginalen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 3-10 %.
Gearing	Gearing udtrykker størrelse på gæld i forhold til egenkapital og dermed virksomhedens risikovillighed. Jo højere gearing, desto højere risikovillighed. Et naturligt niveau vil være 1-4 gange.

Egenkapitalforrentning	<p>Egenkapitalforrentningen udtrykker den rente, som ejeren af virksomheden opnår ved at have investeret sine penge i virksomheden. Egenkapitalforrentningen skal give et højere afkast, end der ville kunne være opnået ved at investere pengene i et alternativ med samme niveau af risiko, f.eks. i obligationer og aktier. Egenkapitalforrentningen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 10-20 %.</p> <p>Egenkapitalforrentning kan også beregnes som summen af afkastningsgrad og fortjeneste på gæld, hvor fortjeneste på gæld fremkommer ved at gange rentemarginal med gearing.</p>
<u>Likviditet og Soliditet</u>	
Soliditetsgrad	<p>Soliditetsgraden, der er et mål for finansiel risiko, beskriver i procent, hvor meget egenkapitalen udgør af selskabets samlede balance. Jo mere virksomheden har belånt sine værdier, desto lavere er soliditetsgraden. En høj soliditetsgrad udtrykker derimod, at selskabet har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. Soliditetsgraden indgår i vurderingen af virksomhedens kreditværdighed. Soliditetsgraden bør dog tolkes med varsomhed, idet tallet kan afhænge af den anvendte regnskabspraksis. Et naturligt niveau vil være 20-40 %.</p>
Likviditetsgrad	<p>Likviditetsgraden udtrykker virksomhedens evne til at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser. Likviditetsgraden skal minimum udgøre 100 % for at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser.</p>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Kasper Marxen

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-863525534957

IP: 80.160.124.188

04-04-2016 kl. 09:26:32 UTC

NEM ID 

## Kasper Marxen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863525534957

IP: 80.160.124.188

04-04-2016 kl. 09:26:32 UTC

NEM ID 

## Ole Marxen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-764241348933

IP: 80.160.124.188

05-04-2016 kl. 09:57:34 UTC

NEM ID 

## Lars Harder

registreret revisor

Serienummer: CVR:28315570-RID:1107249608306

IP: 80.164.84.74

05-04-2016 kl. 11:03:55 UTC

NEM ID 

## Kasper Marxen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-863525534957

IP: 80.160.124.188

06-04-2016 kl. 07:20:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MTL1E2-A7T18-I2X1Z-E6M4Y-CTQEW-MUW0K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>