

**Claus Sørensen Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 34718792**  
**Auktionsgade 6-8**  
**6700 Esbjerg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: John Riis Andersen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015          | 10          |
| Balance pr. 31.12.2015              | 11          |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 13          |
| Pengestrømsopgørelse for 2015       | 14          |
| Noter                               | 15          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Claus Sørensen Ejendomme A/S  
Auktionsgade 6-8  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34718792  
Stiftet: 09.10.2012  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 75129644

### **Bestyrelse**

Annette Bjerring Kristensen, formand  
Karoline Amalie Kristensen, næstformand  
Kristoffer Kristensen  
John Riis Andersen

### **Direktion**

John Riis Andersen, direktør

### **Bank**

Sydbank A/S  
Kongensgade 62  
6700 Esbjerg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Claus Sørensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.03.2016

### Direktion

John Riis Andersen  
direktør

### Bestyrelse

Annette Bjerring Kristensen  
formand

Karoline Amalie Kristensen  
næstformand

Kristoffer Kristensen

John Riis Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Claus Sørensen Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Claus Sørensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 03.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Mikael Grosbøl  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og udleje fast ejendom beliggende i Danmark og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift har medført et tilfredsstillende resultat på 6.425 t.kr efter skat mod 5.539 t.kr året før.

Pr 31. december 2015 udgør selskabets egenkapital 121.599 t.kr mod 75.283 t.kr året før. Den samlede balancensum udgør 289.679 t.kr mod 252.639 t.kr året før. Soliditeten udgør 42,0% mod 29,8% året før.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligehold og administration mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Claus Sørensen Fond Holding A/S og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi ved en vurdering baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Dagsværdien opgøres samlet for ensartede porteføljeejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages  
lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                                     | Brugstid      | Restværdi |
|-------------------------------------|---------------|-----------|
| Bolig- og kontorudlejningsejendomme | op til 100 år | 75%       |
| Erhvervsejendomme                   | op til 40 år  | 0%        |

Ejendomme måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer,  
at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, fratrukket  
de forventede normaliserede drifts- og administrationsomkostninger.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Erhvervsejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt og for boligejendomme samlet  
som en portefølje, og der foretages nedskrivning på ejendomme og porteføljer, hvor markedsværdien vurderes  
lavere end den beregnede dagsværdi. Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen og opskrivninger til  
dagsværdi indregnes på egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med  
fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indreg-  
nes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af ned-  
skrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende  
regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det  
foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter del andel af lejeindtægter, der er bundne hensættelser til vedligeholdelse på positive indeståender hos Grundejernes Investeringsfond

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

## Resultatopgørelse for 2015

|   | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u> | <u>2014<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Nettoomsætning  |             | 18.057.026          | 17.378.014          |
| Andre eksterne omkostninger                             |             | (4.481.997)         | (3.864.653)         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                   |             | <b>13.575.029</b>   | <b>13.513.361</b>   |
| Personaleomkostninger                                   | 1           | (877.308)           | (880.772)           |
| Af- og nedskrivninger                                   |             | (1.481.379)         | (1.421.069)         |
| <b>Driftsresultat</b>                                   |             | <b>11.216.342</b>   | <b>11.211.520</b>   |
| Andre finansielle indtægter                             |             | 116.475             | 47.514              |
| Andre finansielle omkostninger                          | 2           | (3.979.249)         | (4.096.016)         |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>        |             | <b>7.353.568</b>    | <b>7.163.018</b>    |
| Skat af ordinært resultat                               | 3           | (928.206)           | (1.623.810)         |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b>6.425.362</b>    | <b>5.539.208</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |             |                     |                     |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen |             | 2.500.000           | 1.000.000           |
| Overført resultat                                       |             | 3.925.362           | 4.539.208           |
|   |             | <b>6.425.362</b>    | <b>5.539.208</b>    |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>                  | <u>2014<br/>kr.</u>                  |
|--|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Grunde og bygninger                      |             | 249.058.295                          | 246.680.623                          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  |             | 241.333                              | 0                                    |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse |             | 33.189.078                           | 0                                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          | 4           | <u><b>282.488.706</b></u>            | <u><b>246.680.623</b></u>            |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                 |             | <br><u><b>282.488.706</b></u>        | <br><u><b>246.680.623</b></u>        |
| <br>Andre tilgodehavender                |             | 6.496.607                            | 5.797.307                            |
| Periodeafgrænsningsposter                |             | 190.434                              | 161.189                              |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |             | <u><b>6.687.041</b></u>              | <u><b>5.958.496</b></u>              |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>             |             | <br><u><b>6.687.041</b></u>          | <br><u><b>5.958.496</b></u>          |
| <br><b>Aktiver</b>                       |             | <br><u><u><b>289.175.747</b></u></u> | <br><u><u><b>252.639.119</b></u></u> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>       | <u>2014<br/>kr.</u>       |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 5           | 65.000.000                | 25.000.000                |
| Reserve for opskrivninger                          |             | 10.348.000                | 10.149.000                |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 43.750.945                | 39.133.700                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | 2.500.000                 | 1.000.000                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>121.598.945</u></b> | <b><u>75.282.700</u></b>  |
| Udskudt skat                                       |             | 16.343.000                | 17.376.000                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>16.343.000</u></b>  | <b><u>17.376.000</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 104.896.288               | 109.539.024               |
| Deposita   |             | 4.922.531                 | 4.726.672                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6           | <b><u>109.818.819</u></b> | <b><u>114.265.696</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 4.749.914                 | 4.635.139                 |
| Bankgæld   |             | 21.590.750                | 23.135.585                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 2.308.098                 | 2.109.639                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 3.368.597                 | 562.880                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 0                         | 7.001.484                 |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 2.902.206                 | 927.000                   |
| Anden gæld   |             | 6.495.418                 | 7.342.996                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>41.414.983</u></b>  | <b><u>45.714.723</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>151.233.802</u></b> | <b><u>159.980.419</u></b> |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>289.175.747</u></b> | <b><u>252.639.119</u></b> |
| Eventualforpligtelser                              | 8           |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 9           |                           |                           |
| Koncernforhold                                     | 10          |                           |                           |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|   | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>opskriv-<br/>ninger<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller un-<br/>derskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b>      |
|---|---|--|--|--|---------------------------|
| Egenkapital primo                             | 25.000.000                              | 10.149.000   | 39.133.700   | 1.000.000  | 75.282.700                |
| Kapitalforhøjelse                             | 40.000.000                              | 0  | 0  | 0  | 40.000.000                |
| Udbetalt ordinært udbytte                     | 0                                       | 0  | 0  | (1.000.000)  | (1.000.000)               |
| Dagsværdiregulering sikringsinstru-<br>menter | 0                                       | 0  | 904.883  | 0  | 904.883                   |
| Skat af egenkapitalbevægelser                 | 0                                       | 199.000  | (213.000)  | 0  | (14.000)                  |
| Årets resultat                                | 0                                       | 0  | 3.925.362  | 2.500.000  | 6.425.362                 |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                     | <b><u>65.000.000</u></b>                | <b><u>10.348.000</u></b>                           | <b><u>43.750.945</u></b>                                       | <b><u>2.500.000</u></b>  | <b><u>121.598.945</u></b> |

## Pengestrømsopgørelse for 2015

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u> | <u>2014<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Driftsresultat                                       |             | 11.216.340          | 11.211.520          |
| Af- og nedskrivninger                                |             | 1.481.379           | 1.421.069           |
| Ændring i arbejdskapital                             | 7           | 2.568.115           | 4.077.196           |
| <b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>          |             | <b>15.265.834</b>   | <b>16.709.785</b>   |
| Modtagne finansielle indtægter                       |             | 77.155              | 47.514              |
| Betalte finansielle omkostninger                     |             | (3.865.879)         | (3.982.646)         |
| Refunderet/(betalt) selskabsskat                     |             | 0                   | (2.545.810)         |
| <b>Pengestrømme vedrørende drift</b>                 |             | <b>11.477.110</b>   | <b>10.228.843</b>   |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver                  |             | (37.289.462)        | (26.513.079)        |
| <b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>         |             | <b>(37.289.462)</b> | <b>(26.513.079)</b> |
| Optagelse af lån                                     |             | 975.000             | 0                   |
| Afdrag på lån mv.                                    |             | (5.616.329)         | (3.523.551)         |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder |             | (7.001.484)         | 0                   |
| Udbetalt udbytte                                     |             | (1.000.000)         | (1.000.000)         |
| Kontant kapitalforhøjelse                            |             | 40.000.000          | 0                   |
| <b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>          |             | <b>27.357.187</b>   | <b>(4.523.551)</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |             | <b>1.544.835</b>    | <b>(20.807.787)</b> |
| Likvider primo                                       |             | (23.135.585)        | (2.327.798)         |
| <b>Likvider ultimo</b>                               |             | <b>(21.590.750)</b> | <b>(23.135.585)</b> |
| Likvider ultimo sammensætter sig af:                 |             |                     |                     |
| Kortfristet gæld til banker                          |             | (21.590.750)        | (23.135.580)        |
| <b>Likvider ultimo</b>                               |             | <b>(21.590.750)</b> | <b>(23.135.580)</b> |



## Noter

|   | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|---|------------------|------------------|
|   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                       |                  |                  |
| Gager og løn  | 813.202          | 819.333          |
| Pensioner   | 53.858           | 53.979           |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 4.435            | 4.530            |
| Andre personaleomkostninger                           | 5.813            | 2.930            |
|   | <b>877.308</b>   | <b>880.772</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere     | <b>2</b>         | <b>2</b>         |
|   |                  |                  |
|   | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>              |                  |                  |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 28.767           | 91.480           |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 3.950.482        | 4.004.536        |
|   | <b>3.979.249</b> | <b>4.096.016</b> |
|   |                  |                  |
|   | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b>3. Skat af ordinært resultat</b>                   |                  |                  |
| Aktuel skat   | 1.975.206        | 1.742.000        |
| Ændring af udskudt skat                               | 69.375           | 53.000           |
| Regulering vedrørende tidligere år                    | 0                | (190)            |
| Effekt af ændrede skattesatser                        | (1.116.375)      | (171.000)        |
|   | <b>928.206</b>   | <b>1.623.810</b> |

## Noter

|                                      | <u>Grunde og bygninger kr.</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u> | <u>Materielle anlægsaktiver under udførelse kr.</u> |
|--------------------------------------|--------------------------------|--|---|
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>   |                                |  |   |
| Kostpris primo                       | 236.503.855                    | 0  | 0   |
| Tilgange                             | 3.859.051                      | 241.333  | 33.189.078  |
| <b>Kostpris ultimo</b>               | <b>240.362.906</b>             | <b>241.333</b>                                     | <b>33.189.078</b>                                   |
| Opskrivninger primo                  | 13.267.000                     | 0  | 0   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>          | <b>13.267.000</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>  |
| Af- og nedskrivninger primo          | (3.090.232)                    | 0  | 0   |
| Årets afskrivninger                  | (1.481.379)                    | 0  | 0   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>  | <b>(4.571.611)</b>             | <b>0</b>   | <b>0</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  | <b>249.058.295</b>             | <b>241.333</b>                                     | <b>33.189.078</b>                                   |
| Merværdi ved foretagne opskrivninger | <b>13.157.554</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>  |

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Til fastsættelse af afkastkrav for ejendommene, tages der højde for det generelle renteniveau, markedspriser, samt de individuelle forhold for de enkelte ejendomme, så som beliggenhed, type, stand, lejere og kontraktforhold. Målingen af ejendommene i 2015 har ikke medført ændringer af den indregnede værdi. Ejendommene er pr. 31.12.2015 akkumuleret opskrevet netto med 13 mio.kr.

|  | <u>Antal</u>      | <u>Pålydende værdi kr.</u> | <u>Nominel værdi kr.</u> |
|--|-------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>5. Virksomhedskapital</b>                       |                   |                            |                          |
| Aktie  | 650.000           | 100,00                     | 65.000.000               |
|  | <b>650.000</b>    |                            | <b>65.000.000</b>        |
|  | <u>2015 kr.</u>   | <u>2014 kr.</u>            | <u>2013 kr.</u>          |
| <b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>           |                   |                            |                          |
| Virksomhedskapital primo                           | 25.000.000        | 25.000.000                 | 25.000.000               |
| Kapitalforhøjelse                                  | 40.000.000        | 0                          | 0                        |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>                   | <b>65.000.000</b> | <b>25.000.000</b>          | <b>25.000.000</b>        |
| Omkostninger ved kapitalforhøjelse af aktieselskab | <b>10.000</b>     |                            |                          |

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2014<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|---|
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 4.635.139  | 4.749.914  | 104.896.288  | 89.131.000                                      |
| Deposita                                  | 0  | 0  | 4.922.531  | 0   |
|   | <b>4.635.139</b>                                     | <b>4.749.914</b>                                     | <b>109.818.819</b>                                   | <b>89.131.000</b>                               |
|   |  |  | <b>2015<br/>kr.</b>                                  | <b>2014<br/>kr.</b>                             |
| <b>7. Ændring i arbejdskapital</b>        |  |  |  |   |
| Ændring i tilgodehavender                 |  |  | (689.225)  | (2.734.567)                                     |
| Ændring i leverandørgæld mv.              |  |  | 3.061.481  | 6.690.255                                       |
| Andre ændringer                           |  |  | 195.859  | 121.508   |
|   |  |  | <b>2.568.115</b>                                     | <b>4.077.196</b>                                |

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Sørensen Fond Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Samlede hæftelser bestående af prioritetsgæld samt tinglyste kreditforeningspantebreve vedrørende byfornyelse og ejerpantebreve udgør 116.937 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 237.251 t.kr.

## 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Claus Sørensen Fond Holding A/S