

# **Bruun Erhvervsejendomme A/S**

Gentoftegade 50, 1. tv., 2820 Gentofte  
CVR-nr. 37 17 93 10

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.04.16

Carsten Bruun Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 24

---

---

**Selskabet**

---

Bruun Erhvervsejendomme A/S  
c/o ChriFred Ejendomme A/S  
Gentoftegade 50, 1. tv.  
Postboks 53  
2820 Gentofte  
Telefon: 39 30 60 88  
Telefax: 39 30 60 89  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 37 17 93 10

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Skjoldager, formand  
Pia Ingemann Rasmussen  
Jill Dige Streit  
Christopher Bruun Jensen

---

**Direktion**

---

Carsten Bruun Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

---

**Dattervirksomhed**

---

Ejendoms-Invest Skanderborg ApS, Skanderborg

---

**Associerede virksomheder**

---

Linden Holding A/S, Gentofte

Bruun's Ejendomsservice ApS, Gentofte

Ejendomssamejet Adelgade 78 mfl., Interessentskab, driftsmæssigt ophørt pr. 30/09-2015

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Bruun Erhvervsejendomme 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.

Gentofte, den 27. april 2016

### **Direktionen**

Carsten Bruun Jensen

### **Bestyrelsen**

Henrik Skjoldager  
Formand

Pia Ingemann Rasmussen

Jill Dige Streit

Christopher Bruun Jensen

## Til kapitalejerne i Bruun Erhvervsejendomme A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bruun Erhvervsejendomme 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 skal vi henvise til omtalen i "Note 1 - Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling.

### **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 27. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af investering i og udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særlig kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et forretningskrav i forhold til ejendommens driftsresultat.

Selskabet måler kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet samme usikkerhed ved indregning og måling som skitseret ovenfor. Som følge heraf er der ligeledes betydelig usikkerhed knyttet til selskabets kapitalandele.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 6.466.351 mod DKK 669.100 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.341.795.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsen forventer at gennemfører fusion pr. 1. januar 2016 med det helejede datterselskab.



Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>3.263.324</b>	<b>2.124.775</b>
2 Personaleomkostninger	-157.266	-171.920
	<b>3.106.058</b>	<b>1.952.855</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.719.953	-1.402.057
	<b>5.826.011</b>	<b>550.798</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	656.734	213.410
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.596.569	715.481
Andre finansielle indtægter	2.545.989	487.399
3 Andre finansielle omkostninger	-1.540.023	-1.314.455
	<b>66.131</b>	<b>101.835</b>
	<b>5.892.142</b>	<b>652.633</b>
4 Skat af årets resultat	574.209	16.467
	<b>6.466.351</b>	<b>669.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.183.592	0
Overført resultat	4.282.759	669.100
	<b>6.466.351</b>	<b>669.100</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	136.509.407	49.314.857
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>136.509.407</b>	<b>49.314.857</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.996.127	5.339.393
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.174.887	5.890.469
	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.925.240	8.183.502
	Andre tilgodehavender	895.814	630.556
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.992.068</b>	<b>20.043.920</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>160.501.475</b>	<b>69.358.777</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.294	26.493
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	333.741	4.976
	Andre tilgodehavender	5.689	206.300
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>383.724</b>	<b>237.769</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>580.301</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>964.025</b>	<b>237.769</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>161.465.500</b>	<b>69.596.546</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	581.148	581.148
	Reserve for opskrivninger	0	11.962.500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.145.955	3.985.443
	Øvrige lovpligtige reserver	0	582.787
	Overført resultat	23.614.692	7.763.566
<b>8</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.341.795</b>	<b>24.875.444</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.815.533	6.451.041
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.815.533</b>	<b>6.451.041</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	79.674.572	27.230.571
	Gæld til associerede virksomheder	0	3.449.799
	Anden gæld	31.525.000	0
<b>9</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>111.199.572</b>	<b>30.680.370</b>
<b>9</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.279.735	911.000
	Gæld til kreditinstitutter	0	1.359.273
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.393.627	1.025.093
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.975	99.376
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.453.443	3.812.974
	Gæld til associerede virksomheder	0	95.908
	Selskabsskat	50.312	155.381
	Anden gæld	753.508	130.686
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.108.600</b>	<b>7.589.691</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>124.308.172</b>	<b>38.270.061</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>161.465.500</b>	<b>69.596.546</b>

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har dog konstateret en række klassifikationsfejl som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter på følgende områder:

- Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
- Reserve for opskrivninger
- Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
- Øvrige lovpligtige reserver
- Gæld til tilknyttede virksomheder

Årets nettoresultat og egenkapital i alt er ikke påvirket heraf.

De anførte sammenligningstal er tilpasset.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

## 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 og tab på debitorer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel 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. Modervirksomheden 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.

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 og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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.

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

Andre tilgodehavender består af ansvarlig lånekapital.

### **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.

### **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 særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 (låneoptagelsen). 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 levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særlig kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerereserve samt andre markedsfæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et forretningskrav i forhold til ejendommenes driftsresultat.

Selskabet måler kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet samme usikkerhed ved indregning og måling som skitseret ovenfor. Som følge heraf er der ligeledes betydelig usikkerhed knyttet til selskabets kapitalandele.

	2015	2014
	DKK	DKK

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	153.440	171.620
Andre omkostninger til social sikring	988	300
Personaleomkostninger i øvrigt	2.838	0
I alt	157.266	171.920

## 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	185.987	194.871
Øvrige finansielle omkostninger	1.354.036	1.119.584
I alt	1.540.023	1.314.455

## 4. Skatter

Årets aktuelle skat	61.312	155.367
Årets udskudte skat	-635.508	-177.083
Regulering af tidligere års skat	-13	5.249
I alt	-574.209	-16.467

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	47.427.833
Tilgang i året	79.010.015
Afgang i året	-1.103.658
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-88.926
Kostpris pr. 31.12.15	125.245.264
Opskrivninger pr. 31.12.14	1.887.024
Opskrivninger i året	2.719.953
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	6.657.166
Opskrivninger pr. 31.12.15	11.264.143
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	136.509.407

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 10.960 og en gennemsnits afkastprocent på 5,88%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

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

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

## 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	905.000	905.000
Kostpris pr. 31.12.15	905.000	905.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	4.434.393	4.220.983
Årets resultat	656.734	213.410
Opskrivninger pr. 31.12.15	5.091.127	4.434.393
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	5.996.127	5.339.393

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ejendoms-Invest Skanderborg ApS, Skanderborg	100%

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

## 7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	5.362.500	5.362.500
Afgang i året	-242.440	0
Kostpris pr. 31.12.15	5.120.060	5.362.500
Opskrivninger pr. 31.12.14	527.969	35.430
Årets resultat	1.524.774	715.478
Andre reguleringer	0	-222.939
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	2.084	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.054.827	527.969
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	7.174.887	5.890.469

### Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Linden Holding A/S, Gentofte	21,09%
Bruun's Ejendomsservice ApS, Gentofte	50,00%
Ejendomssamejet Adelgade 78 mfl., Interessentskab, driftsmæssigt ophørt pr. 30/09-2015	50,00%

**8. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Øvrige lovpligtige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse</i>					
<i>01.01.14 - 31.12.14</i>					
Saldo pr. 01.01.14	581.148	11.962.500	3.985.443	582.787	7.094.466
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	669.100
Saldo pr. 31.12.14	581.148	11.962.500	3.985.443	582.787	7.763.566

<i>Egenkapitalopgørelse</i>					
<i>01.01.15 - 31.12.15</i>					
Saldo pr. 31.12.14	581.148	11.962.500	3.985.443	582.787	7.763.566
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	-11.962.500	976.920	-582.787	11.568.367
Saldo pr. 01.01.15	581.148	0	4.962.363	0	19.331.933
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.183.592	0	4.282.759
Saldo pr. 31.12.15	581.148	0	7.145.955	0	23.614.692

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	581.148	1

**9. 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	5.904.735	69.779.279	85.579.307	28.141.571
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	3.449.799
Anden gæld	375.000	29.525.000	31.900.000	0
I alt	6.279.735	99.304.279	117.479.307	31.591.370

**10. 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.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

Selskabet har sammen med andet selskab afgivet kaution for lån på ialt t.DKK 10.600 i forbindelse med Bruun Ejendomsservice ApS's køb af ejendomscenter beliggende i Østbirk.

**11. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for langsigtede gældsforpligtelser incl. kortfristet del på i alt t.DKK 117.384 er der givet pant i grunde og bygninger med ejerant for nom. t.DKK 140.753, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 136.509.

Ejerandele i associerede virksomheder og andre værdipapirer og kapitalandele til bogført værdi på i alt t.DKK 17.100 er pantsat til sikkerhed for anden gæld på i alt t.DKK 25.900

Selskabet ejer 50 % af Ejendomsamejet Adelgade 78 mfl. og hæfter solidarisk for dette selskabs forpligtelser. Selskabet er uden driftsaktivitet siden 30/09-2015 hvor selskabets ejendomme og tilknyttet gæld er afviklet. Selskabet er under opløsning.