



Ejendomsselskabet Østervold A/S

Byagervej 14
3450 Allerød

CVR-nr 52 29 78 18

ÅRSRAPPORT 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2016

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Østervold A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

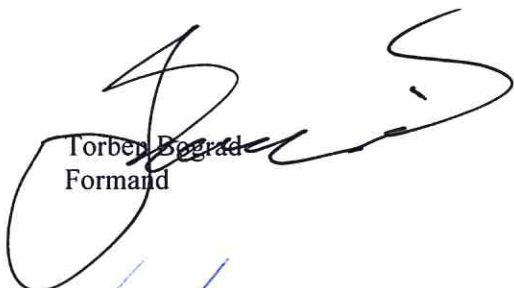
Allerød, den 30. marts 2016

Direktion



Thomas Bograd

Bestyrelse



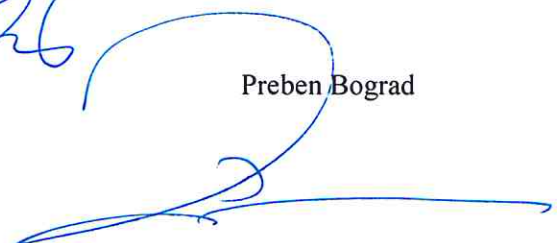
Torben Bograd
Formand



Henrik Hoeck



Carsten Bograd



Preben Bograd



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Østervold A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervold A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 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 vor 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Allerød, den 30. marts 2016

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larsen
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østervold A/S Byagervej 14 3450 Allerød
	Telefon: 35 38 57 00
	CVR-nr: 52 29 78 18
	Stiftet: 2. juli 1975
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Bograd, formand Henrik Hoeck Carsten Bograd Preben Bograd
Direktion	Thomas Bograd
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. april 2016 på selskabets adresse.



Ledelsesberetning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hoved- og nøgletal t.kr.		
Resultatopgørelse		
Lejeindtægter	56.136	54.745
Bruttofortjeneste	42.650	41.319
Resultat af primær drift (EBIT)	64.586	44.518
Resultat af finansielle poster, netto	-22.383	-17.041
Årets resultat før skat excl. værdireguleringer	10.615	16.219
Årets resultat	32.504	21.416
Balance		
Balancesum	1.079.901	1.035.974
Egenkapital	235.075	205.626
Investeringsjendomme	1.020.359	975.271
Medarbejdere		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	8	6
Nøgletal i %		
Bruttomargin	75,98%	75,48%
Renter/lejeindtægter	39,87%	31,13%
Adm.omk./lejeindtægter	17,20%	14,72%
Overskudsgrad	115,05%	81,32%
Afkastningsgrad	4,23%	3,07%
Likviditetsgrad	100,45%	136,13%
Egenkapitalandel (soliditet)	23,04%	21,08%
Egenkapitalforrentning	14,75%	10,90%

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve, besidde og udvikle ejendomme med det formål at opnå et løbende, stigende driftsafkast af den investerede kapital. Det er ikke en del af selskabets strategi at sælge ejendomme.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes primært ud fra selskabets afkastkrav til de enkelte ejendomme. Der lægges afgørende vægt på:

- Ejendommens interne økonomi (udlejningsforhold, indtægter >< omkostninger o.l.)
- Markedsforholdene for den enkelte ejendomstype (beliggenhed, potentiale m.v.)
- Samfundsforhold, demografi, renteniveau o.l.

Dagsværdien af de enkelte investeringsejendomme fastsættes ud fra en samlet vurdering af ovenstående parametre.



Ledelsesberetning

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Selskabets realkreditbelåning optages i regnskabet med obligationernes kursværdi på tidspunktet for årsregnskabets afslutning. Værdien af de underliggende obligationer, og dermed værdien af kreditforeningsbelåningen, vil således stige og falde mellem rentetilpasningstidspunkterne for slutteligt at optages til kurs pari.

Selskabet indfrier ikke kreditforeningslån mellem rentetilpasningsperioder, hvorfor kursværdireguleringen vurderes alene at have betydning af regnskabsmæssig karakter.

Renterisiko

Selskabets finansiering består alene af realkreditlån. Selskabet har ingen bankgæld, kassekreditter, leasingaftaler e.l. Selskabet anvender aldrig finansielle produkter, hvor der spekuleres i renteutvikling – eks. swapaftaler.

Selskabets realkreditlån er omlagt i 2015 og består af lån med lang løbetid (30 år). Heraf er ca. 1/3 fastforrentet lån med afdragsprofil og 2/3 er lån med afdragsfrihed (primært 8 år) og fastlåsning af renten (primært 8 år).

Det er selskabets opfattelse, at den nye realkreditbelåning udnytter tidens lave renteniveau, og at kombinationen af de fastforrentede lån med afdrag, og den lange bindingsperiode på rentetilpasningslånene, vil minimere risikoen ved at anvende rentetilpasningslån samtidig med, at afvikling af realkreditgæld vil konsolidere selskabet og øge egenkapitalen.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2015 bruttolejeindtægter på 56.136 tkr., hvilket er en fremgang på 1.391 tkr. i forhold til året før. Fremgangen kan henføres til generelle huslejestigninger samt nymoderniserede lejligheder.

Selskabet har i 2015 ombygget enkelte ledige kontorlokaler til boliger. Beliggenhed og gunstig lejelovgivning for denne type boliger, kombineret med stor boligefterspørgsel i København, har gjort disse investeringer attraktive samtidig med at tomgang undgås.

Selskabet har gennem hele 2015 kunne holde andelen af tomme lejemål under 2 % volumenmæssigt, hvilket anses som klart tilfredsstillende i det nuværende marked.

Fusionen med DB Ejendomme ApS er som planlagt gennemført 1. januar 2015. Fusionen har hverken givet problemer eller overraskelser.

Årets resultat

Selskabet har realiseret et driftsresultat før skat på 42.203 tkr., hvoraf de 10.615 tkr. udgør driftsresultatet uden kurs- og værdireguleringer. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer på 31.588 tkr. består af

- regulering af ejendommene til dagsværdi med 34.506 tkr.
- regulering af prioritetsgæld med -2.918 tkr.



Ledelsesberetning

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Ledelsen fastsætter dagsværdien efter sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme. Ekstern vurdering menes ikke at give et mere retvisende billede, hvorfor det er udeladt.

Udlejningsejendommenes nettoafkast varierer mellem 4,0 og 5,5 %.

Værdireguleringer af ejendommene udgør 34.506 tkr., og selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 opgjort til 1.020.359 tkr..

Ejendommene er værdiansat med et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,52 %.

- For boligejendommene ligger det vægtede afkast på 4,04 %.
- For erhvervsejendomme ligger det vægtede afkast på 5,33 %.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervold A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Selskabet er fusioneret med DB Ejendomme ApS pr. 1. januar 2015 efter sammenlægningsmetoden. Ejendomsselskabet Østervold A/S er fortsættende selskab, hvorfor sammenligningstillene er tilrettet.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til relateret direkte til investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsjendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver, inklusiv særlige installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Særlige installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Unoterede pantebrev og gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 skatteværdien 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 23,5% til 22% i indkomstårene 2015 – 2016. 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdireguleringer af investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Anvendt regnskabspraksis

Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttofortjeneste x 100 / Lejeindtægter
Renter/lejeindtægter	=	Finansielle poster x 100 / Lejeindtægter
Adm.omk/lejeindtægter	=	Adm.omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm.omkostninger	=	Adm.omkostninger består af andre eksterne omkostninger, personaleomkostninger og afskrivninger.
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter
Afkastningsgrad	=	Resultat af primær drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger, andre værdipapirer og kapitalandele.
Likviditetsgrad	=	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld (excl. depositum)
Egenkapitalandel	=	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Forrentning af egenkapital	=	Årets resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	56.136.258	54.745
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-13.486.431	-13.426
Andre eksterne omkostninger	-1.361.923	-1.311
BRUTTORESULTAT	41.287.904	40.008
1 Personaleomkostninger	-7.679.577	-6.018
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-611.060	-730
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	32.997.267	33.260
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	34.506.443	603
Dagsværdiregulering af gæld investeringsejendomme	-2.918.144	10.655
DRIFTSRESULTAT	64.585.566	44.518
Andre finansielle indtægter	2.055.397	3.731
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	256.674	184
Andre finansielle omkostninger	-24.694.509	-20.956
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	42.203.128	27.477
3 Regulering af udskudt skat	-9.699.205	-6.061
ÅRETS RESULTAT	32.503.923	21.416
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.055.000	3.055
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-2
Overført resultat	29.448.923	18.363
DISPONERET I ALT	32.503.923	21.416



Balance 31. december

AKTIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
4 Investeringsejendomme	1.020.358.773	973.849
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.961.556	1.422
Materielle anlægsaktiver	1.022.320.329	975.271
Andre værdipapirer og kapitalandele	35.224.209	36.670
Finansielle anlægsaktiver	35.224.209	36.670
ANLÆGSAKTIVER	1.057.544.538	1.011.941
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	106.620	160
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.744.998	5.312
Andre tilgodehavender	2.366.297	6.835
Periodeafgrænsningsposter	1.007.656	520
Tilgodehavender	10.225.571	12.827
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.919.308	7.594
Værdipapirer og kapitalandele	6.919.308	7.594
Likvide beholdninger	5.211.260	3.612
OMSÆTNINGSAKTIVER	22.356.139	24.033
AKTIVER	1.079.900.677	1.035.974



Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	231.575.018	202.126
5 EGENKAPITAL	235.075.018	205.626
Hensættelse til udskudt skat	96.048.719	86.409
HENSATTE FORPLIGTELSER	96.048.719	86.409
Gæld til realkreditinstitutter	712.472.190	712.643
6 Langfristede gældsforpligtelser	712.472.190	712.643
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	4.952.818	1.417
Modtagne forudbetalinger fra lejere	5.617.016	5.298
Leverandører af varer og tjenesteydelser	505.085	1.188
Anden gæld	16.416.140	15.061
Periodeafgrænsningsposter	5.758.691	5.277
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.055.000	3.055
Kortfristede gældsforpligtelser	36.304.750	31.296
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	748.776.940	743.939
PASSIVER	1.079.900.677	1.035.974

7 Eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2015 kr.	2014 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.561.209	5.900
Pensioner	54.000	54
Andre omkostninger til social sikring	64.368	64
	<u>7.679.577</u>	<u>6.018</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger, særlige installationer	230.968	200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	590.092	530
Gevinst ved salg af driftsmidler	-210.000	0
	<u>611.060</u>	<u>730</u>
3 Regulering af udskudt skat		
Regulering af udskudt skat	9.640.258	6.061
Regulering af tidligere års skat	58.947	0
	<u>9.699.205</u>	<u>6.061</u>



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015	599.334.164	4.916.918
Årets tilgang	12.233.298	0
Afgang	0	-1.332.222
Kostpris 31. december 2015	611.567.462	3.584.696
Værdireguleringer, primo	378.852.802	0
Årets værdireguleringer	34.506.443	0
Værdireguleringer 31. december 2015	413.359.245	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	-4.336.966	-2.365.270
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1.332.222
Af-/nedskrivninger	-230.968	-590.092
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-4.567.934	-1.623.140
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.020.358.773	1.961.556

Måling af selskabets ejendomme er sket ud fra en gennemsnitlig afkastprocent på 4,52%.

	1/1 2015	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2015
5 Egenkapital			
Aktiekapital	3.500.000	0	3.500.000
Overført resultat	202.126.095	29.448.923	231.575.018
	205.626.095	29.448.923	235.075.018

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktiekapitalen, 1 aktiebrev á kr. 3.500.000	3.500.000
	3.500.000



Noter

	Restgæld 31/ 12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	717.425.008	717.425.008	4.952.818	679.961.199
	<u>717.425.008</u>	<u>717.425.008</u>	<u>4.952.818</u>	<u>679.961.199</u>

7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Holdingselskabet af 1.1. 2005 A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Hæftelse vedrørende forpligtelse for selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr..

Hæftelse vedrørende forpligtelse for kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr..

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 717.425, er der givet pant stort t. kr. 712.849 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi excl. særlige installationer pr. 31. december 2015 udgør t. kr. 1.020.359.

Selskabet har over for 3. mand stillet anfordringsgaranti på t. kr. 9.000, som udløber den 31. marts 2019, beløbet nedskrives med 1 mio. årligt i perioden frem til 2019. Der er udnyttet t. kr. 7.452 pr. 31. december 2015. Heraf udgør t. kr. 5.700 indregnede udlån og t. kr. 1.752 garantistillelse. Til sikkerhed for sidstnævnte garantistillelse er givet pant i værdipapirdepot og sikret konti med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på t. kr. 1.752.