

Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K

CVR-nr. 53 38 50 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2016.



Per Harder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal for koncernen	5
Ledelsesberetning	6
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse for koncernen	18
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6. april 2016

Direktion



Ole Danielsen
Direktør

Bestyrelse



Per Harder
Formand



Steen Nielsen



Søren Villy Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 6. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Carsten Mønster
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck Jorcks Passage 1A, 1. 1162 København K
	Hjemmeside: www.jorck.dk
	CVR-nr.: 53 38 50 28
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Harder, Formand Steen Nielsen Søren Villy Lund
Direktion	Ole Danielsen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Danske Bank
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Jon Palle Buhl
Modervirksomhed	Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck
Dattervirksomheder	K 36 A/S, København Ø 62 A/S, København Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS, København

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	94.509	88.965	75.061	68.752	76.400
Bruttoresultat	68.307	63.462	50.614	44.628	49.700
Resultat af ordinær primær drift	64.956	60.535	45.138	38.153	47.800
Finansielle poster, netto	-9.012	-7.131	-93	-1.215	-1.800
Resultat før værdireguleringer	55.945	53.404	44.965	36.938	46.052
Resultat før skat	72.622	56.151	47.333	45.826	140.881
Årets resultat	58.451	43.974	52.175	35.013	104.965
Balance:					
Investeringsjendomme	1.504.727	1.400.762	1.167.260	1.138.000	1.110.510
Balancesum	1.510.722	1.421.283	1.201.025	1.179.694	1.173.721
Egenkapital	981.343	945.242	922.619	888.433	869.608
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	63.132	44.463	46.232	-5.794	32.800
Investeringsaktivitet	-95.973	-44.845	-12.235	-15.436	-10.100
Finansieringsaktivitet	22.219	-7.839	-20.528	5.628	-20.500
Pengestrømme i alt	-10.622	-8.221	13.469	-15.602	2.200
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	6	6	6	6	5
Nøgletal i %: *)					
Bruttomargin	72,3	71,3	67,4	64,9	65,1
Overskudsgrad (EBIT-margin)	68,7	68,0	60,1	55,5	62,6
Soliditetsgrad	65,0	66,5	76,8	75,3	74,1
Egenkapitalforrentning	6,1	4,7	5,8	4,0	4,0

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsjendomme, indeholdende en kombination af primært butik- og kontorlejemål, beliggende i det indre København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør kr. 94,5 mio. (2014: kr. 89 mio.). Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør kr. 55,9 mio. (2014: kr. 53,4 mio.). Årets resultat efter skat udgør kr. 58,5 mio. (2014: kr. 44 mio.).

I løbet af året har der været fokus på reducere tomgangslejen, hvilket har medført at denne er reduceret og ultimo året udgør ca. 2,5 % af omsætningen.

Der har fortsat været høj aktivitet vedrørende renovering af ejendomsporteføljen, samt i foråret blev der erhvervet endnu en ejendom.

Primo året omlagde koncernen hovedparten af sine realkreditlån, hvilket har medført en større kursgevinst.

Den forventede udvikling

For 2016 forventes en nettoomsætning på ca. kr. 100 mio. samt et resultat før værdireguleringer og skat i niveauet kr. 59-61 mio.

Fokus vil fortsat være på renovering af ejendomsporteføljen samt på forbedring af driftsresultatet.

Udbytte

Det indstilles til generalforsamlingen, at der for 2015 udbetales 22,35 % i udbytte, svarende til kr. 22,35 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Koncernen har pr. 1. februar 2016 erhvervet en butiksejendom på Strøget i København. Ejendommen vil i løbet af 2016 gennemgå en større ombygning og renovering.

I løbet af 1. halvår 2016 forventes alle datterselskaber i koncernen, at blive fusioneret med moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck samt tilknyttede virksomheder, hvori Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi, realiserede og urealiserede kursavancer og - tab vedrørende finansielle forpligtelser samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet er 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 sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Henlæggelser til udvendig vedligeholdelse omfatter saldi opgjort efter boligreguleringslovens § 18, § 18 B og § 63a. Negative saldi optages ikke i balancen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2015 kr.	2014 t.kr.	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	94.508.553	88.965	72.778.872	67.687
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-26.202.013	-25.503	-21.163.315	-20.022
Bruttoresultat	68.306.540	63.462	51.615.557	47.665
Andre driftsindtægter	2.578.139	2.898	3.118.694	2.898
1 Personaleomkostninger	-4.406.833	-3.846	-4.406.833	-3.846
Andre eksterne omkostninger	-1.521.504	-1.979	-1.415.810	-1.840
Resultat af primær drift	64.956.342	60.535	48.911.608	44.877
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	11.693.604	5.250
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.814.322	6.429
Andre finansielle indtægter	128.263	322	124.160	312
Øvrige finansielle omkostninger	-9.140.137	-7.453	-5.638.187	-6.213
Resultat før værdiregulering	55.944.468	53.404	57.905.507	50.655
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	16.677.156	2.747	11.303.941	3.380
Resultat før skat	72.621.624	56.151	69.209.448	54.035
3 Skat af årets resultat	-14.171.036	-12.177	-10.758.860	-10.061
Årets resultat	58.450.588	43.974	58.450.588	43.974

Forslag til resultatdisponering:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.693.604	5.250
Udbytte for regnskabsåret	22.350.000	21.350
Overføres til overført resultat	24.406.984	17.374
Disponeret i alt	58.450.588	43.974

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2015 kr.	2014 t.kr.	2015 kr.	2014 t.kr.
Aktiver				
Anlægsaktiver				
4	1.504.726.547	1.400.762	1.134.033.484	1.035.447
	1.504.726.547	1.400.762	1.134.033.484	1.035.447
5	0	0	71.841.886	60.148
	0	0	135.665.152	157.452
	0	0	207.507.038	217.600
Anlægsaktiver i alt	1.504.726.547	1.400.762	1.341.540.522	1.253.047
Omsætningsaktiver				
	2.383.414	2.340	2.346.190	2.683
	2.408.988	3.431	1.918.976	3.029
	91.820	56	81.965	42
	4.884.222	5.827	4.347.131	5.754
	0	2.958	0	2.958
	0	2.958	0	2.958
	1.111.503	11.736	502.880	10.592
Omsætningsaktiver i alt	5.995.725	20.521	4.850.011	19.304
Aktiver i alt	1.510.722.272	1.421.283	1.346.390.533	1.272.351

Balance 31. december

		Koncern		Moderselskab	
		2015 kr.	2014 t.kr.	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver					
Note					
Egenkapital					
6	Virksomhedskapital	100.000.000	100.000	100.000.000	100.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	19.319.726	7.626
8	Overført resultat	881.343.108	845.242	862.023.387	837.616
	Egenkapital i alt	981.343.108	945.242	981.343.113	945.242
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	145.512.317	131.856	132.099.217	121.892
	Hensatte forpligtelser i alt	145.512.317	131.856	132.099.217	121.892
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	304.202.945	284.900	161.056.424	151.943
	Deposita	25.897.029	22.646	22.276.851	18.791
	Anden gæld	456.301	391	456.301	391
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	330.556.275	307.937	183.789.576	171.125

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2015 kr.	2014 t.kr.	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver				
Kortfristet del af langfristet gæld	8.357.563	7.194	5.283.222	6.941
Gæld til pengeinstitutter	13.889.983	0	13.889.983	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	192.848	504	41.670	504
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.436.150	3.465	6.066.047	2.646
Anden gæld	2.083.508	3.732	1.527.705	2.648
Periodeafgrænsningsposter	520	3	0	3
Forslag til udbytte for regnskabsåret	22.350.000	21.350	22.350.000	21.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	53.310.572	36.248	49.158.627	34.092
Gældsforpligtelser i alt	383.866.847	344.185	232.948.203	205.217
Passiver i alt	1.510.722.272	1.421.283	1.346.390.533	1.272.351

10 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

13 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2014	100.000.000	822.618.236	922.618.236
Årets overførte overskud eller underskud	0	22.624.287	22.624.287
Egenkapital 1. januar 2015	100.000.000	845.242.523	945.242.523
Årets overførte overskud eller underskud	0	36.100.585	36.100.585
	100.000.000	881.343.108	981.343.108

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2014	100.000.000	2.375.812	820.242.426	922.618.238
Resultatandel	0	5.250.310	17.373.977	22.624.287
Egenkapital 1. januar 2015	100.000.000	7.626.122	837.616.403	945.242.525
Resultatandel	0	11.693.604	24.406.984	36.100.588
	100.000.000	19.319.726	862.023.387	981.343.113

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncern	
	2015	2014
	kr.	t.kr.
Årets resultat	72.622	56.151
Reguleringer	-16.823	-2.257
Ændring i driftskapital	5.309	-4.084
Pengestrømme fra drift	61.108	49.810
Renteindbetalinger og lignende	-1	0
Betalt selskabsskat	2.025	-5.347
Pengestrømme fra driftsaktivitet	63.132	44.463
Køb af materielle anlægsaktiver	-98.931	-40.517
Køb af virksomheder og aktiviteter	0	-10.523
Salg af finansielle anlægsaktiver	2.958	6.195
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-95.973	-44.845
Optagelse af langfristet gæld	290.813	85.000
Afdrag på langfristet gæld	-261.134	-6.755
Betalt udbytte	-21.350	-18.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	13.890	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	-68.084
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	22.219	-7.839
Ændring i likvider	-10.622	-8.221
Likvider 1. januar 2015	11.737	19.958
Likvider 31. december 2015	1.115	11.737
Likvider		
Likvide beholdninger	1.115	11.737
Likvider 31. december 2015	1.115	11.737

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015 kr.	2014 t.kr.	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	4.366.721	3.807	4.366.721	3.807
Andre omkostninger til social sikring	40.112	39	40.112	39
	4.406.833	3.846	4.406.833	3.846
Direktion og bestyrelse	1.873.639	1.866	1.873.639	1.866
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	6	6	6
2. Værdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.032.999	3.810	4.082.000	4.520
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	11.644.157	-1.063	7.221.941	-1.140
	16.677.156	2.747	11.303.941	3.380
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	616.586	4.160	653.810	3.817
Årets regulering af udskudt skat	13.656.433	8.037	10.207.033	6.244
Regulering af tidligere års skat	-101.983	-20	-101.983	0
	14.171.036	12.177	10.758.860	10.061

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2015	877.584.625	837.068	536.455.469	496.129
Tilgang i årets løb	98.931.587	40.517	94.504.524	40.327
Kostpris 31. december 2015	976.516.212	877.585	630.959.993	536.456
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	523.177.335	519.367	498.991.491	494.471
Årets regulering til dagsværdi	5.033.000	3.810	4.082.000	4.520
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	528.210.335	523.177	503.073.491	498.991
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.504.726.547	1.400.762	1.134.033.484	1.035.447

Koncernens ejendomsportefølje værdiansættes til skønnet dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Fastsættelse af dagsværdien foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for de kommende år. Budgetperioden er 7 år hvor det sidste år indgår som terminalår. Fra terminalåret følger alle stigninger inflationen. Terminalværdien fastsættes ved at kapitalisere cash flowet i terminalåret med det fastsatte afkastkrav. De enkelte års cash flow samt terminalværdien tilbagediskonteres med det fastsatte afkastkrav tillagt inflation og summeres.

Cash flow defineres som ejendommens indtægter (lejeindtægt + øvrige indtægter - tomgang og lejerabat + forrentning af deposita) fratrukket ejendommens udgifter (driftsomkostninger + administration + løbende vedligeholdelse + planlagt vedligeholdelse).

Afkastkravet fastsættes af koncernens ledelse iht. ejendommens specifikke risiko samt iht. markedsudviklingen i øvrigt. Der anvendes ikke eksterne vurderinger ved værdiansættelsen. Der er anvendt afkastkrav ved værdiansættelse af de enkelte ejendomme i intervallet 4,75 % - 6,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 5,6 %.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En stigning i afkastkravet på 1 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på t.kr. 228.744. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 981.693 til t.kr. 752.949. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 1 %-point betyde en stigning i dagsværdien samt egenkapitalen på t.kr. 330.253.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2015	0	0	52.522.160	41.361
Tilgang i årets løb	0	0	0	11.161
Kostpris 31. december 2015	0	0	52.522.160	52.522
Opskrivninger 1. januar 2015	0	0	7.626.122	2.376
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	11.693.604	5.250
Opskrivninger 31. december 2015	0	0	19.319.726	7.626
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0	71.841.886	60.148
Tilknyttede virksomheder:				
			Hjemsted	Ejerandel
K 36 A/S			København	100 %
Ø 62 A/S			København	100 %
Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS			København	100 %

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	100.000.000	100.000	100.000.000	100.000
	100.000.000	100.000	100.000.000	100.000

Aktiekapitalen består af 100.000.000 aktier á 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Virksomhedens beholdning af egne aktier er annulleret i 2013, antal stk. 54 á 0 kr.

Virksomhedskapital 2012, 81.000.000

Kapitalforhøjelse 2013, 19.000.000

Virksomhedskapital 2013, 100.000.000

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	0	0	7.626.122	2.376
Resultatandel	0	0	11.693.604	5.250
	0	0	19.319.726	7.626

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	845.242.523	822.618	837.616.403	820.242
Årets overførte overskud eller underskud	36.100.585	22.624	24.406.984	17.374
	881.343.108	845.242	862.023.387	837.616
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.357.563	280.311.796	312.560.508	292.094
Deposita	0	25.897.029	25.897.029	22.646
	8.357.563	306.208.825	338.457.537	314.740
10. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	489.536	609	388.240	494
Honorar vedrørende lovpligtig revision	318.000	317	240.000	240
Skattemæssig rådgivning	25.000	63	25.000	63
Andre ydelser	146.536	230	123.240	192
	489.536	610	388.240	495

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskab

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 166.340 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 830.813 t.kr.

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 312.561 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.201.505 t.kr.

12. Eventualposter

Operationel leasing

Moderselskab

Moderselskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 24 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 85 måneder og en samlet restleasingydelse på 121 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

13. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i moderselskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Konsul George Jorck og hustru Emma Jorcks Fond, København K

Reinholdt W. Jorck og Hustrus Fond, København K

Danske Bank A/S, København K