



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

ASX 4078 APS
FILOSOFGANGEN 15, 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
2015
32. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016**

Karsten Bill Rasmussen

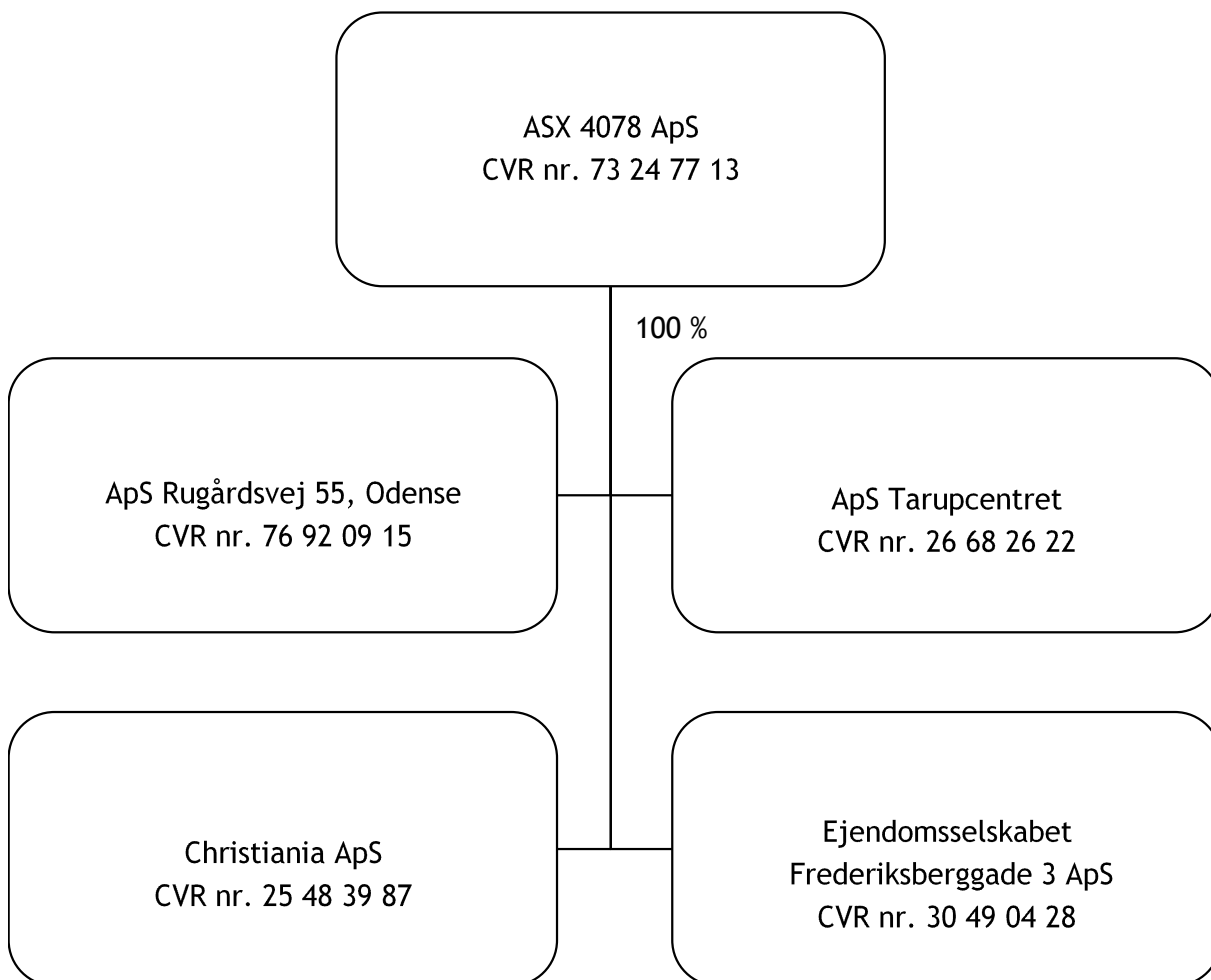
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Koncernoversigt.....	3
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-10
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	11-15
Resultatopgørelse.....	16
Balance.....	17-18
Pengestrømsopgørelse.....	19
Noter.....	20-25

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ASX 4078 ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C Telefon: 6614 5484 Telefax: 6614 5469 E-mail: adm@cityhuset.dk CVR-nr.: 73 24 77 13 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Bill Rasmussen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
Advokat	Focus Advokater Englandsgade 25 5000 Odense C
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2016 på selskabets adresse.

KONCERNOVERSIGT



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for ASX 4078 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver 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 pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. maj 2016

Direktion

Karsten Bill Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i ASX 4078 ApS

PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ASX 4078 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. 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 i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 virksomhedens 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 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 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.

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 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Odense, den 19. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2015 tkr.	2014 tkr.	2013 tkr.	2012 tkr.	2011 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	59.702	70.144	72.708	72.950	71.372
Primært resultat.....	53.339	64.500	67.805	68.522	67.222
Værdireguleringer.....	9.992	51.621	-739	18.524	22.691
Finansielle poster, netto.....	-39.088	-38.980	-35.654	-39.256	-96.001
Årets resultat før skat.....	27.207	77.960	27.938	47.669	-6.772
Årets resultat.....	21.263	60.569	35.998	36.296	-4.707
Balance					
Aktiver					
Investeringsejendomme.....	1.378.118	1.286.988	1.460.179	1.460.512	1.436.485
Andre aktiver.....	666.204	892.876	658.122	637.926	626.640
Aktiver i alt.....	2.044.322	2.179.864	2.118.301	2.098.438	2.063.125
Passiver					
Egenkapital.....	486.387	440.124	481.646	381.625	373.389
Hensatte forpligtelser.....	100.962	88.925	104.130	93.164	93.551
Gældsforpligtelser.....	1.456.973	1.650.815	1.532.525	1.623.649	1.596.185
Passiver i alt.....	2.044.322	2.179.864	2.118.301	2.098.438	2.063.125
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	10.834	24.037	27.736	34.167	24.501
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	143.940	-2.714	4.300	-9.187	-1.822
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-162.275	-13.895	-10.527	-12.199	-8.721
Nøgletal					
Afkastningsgrad..... (primært resultat i % af gns. balancesum)	2,5	3,0	3,2	3,3	3,3
Egenkapitalandel (soliditetsgrad)..... (egenkapital i % af aktiver, ultimo)	23,8	20,2	22,7	18,2	18,1
Forrentning af egenkapitalen..... (resultat før skat i % af gns. egenkapital)	5,9	16,9	6,5	12,6	-1,6
Gennemsnitligt afkastkrav.....	6,1	6,1	6,0	5,9	5,9
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	6	6	6	5	5

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. For erhvervs- og boligejendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode. Ejendomme anskaffet i løbet af regnskabsåret værdireguleres ikke.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Budgettet indeholder således lejeindtægter for 2016 tillagt en forsigtig markedsleje for ledige lejemål. Herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsudgifter, udgifter til vicevært og administration. Herudover fratrækkes vedligeholdelsesudgifter, som er fastsat individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i de faktisk afholdte vedligeholdelsesudgifter. For så vidt angår boligejendomme, hvor boligreguleringsloven og lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes de lovpligtige hensættelser til udvendig vedligeholdelse.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, der ligger i intervallet 4,85 % til 8,25 %. Fra den herved fremkomne værdi fratrækkes eventuelle planlagte ombygningsudgifter.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad- og nedadgående retning:

Afkastkrav	Ejendommenes resultat *	Markedsværdi	Forskelsværdi	Beregnet skat af forskel	Egenkapital 31/12 2015	Justeret egenkapital
4,00 %	83.849	2.096.213	718.095	-157.981	486.387	1.046.501
5,00 %	83.849	1.676.971	298.853	-65.748	486.387	719.492
6,08 %	83.849	1.378.118	0	0	486.387	486.387
7,00 %	83.849	1.197.836	-180.282	39.662	486.387	345.767
8,00 %	83.849	1.048.107	-330.011	72.602	486.387	228.978

Alle beløb i tkr.

* Da ejendommens drift er normaliseret og baseret på 100 % udlejning, kan tallene ikke tages som udtryk for budgettet for 2016.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat for koncernen blev et overskud på 27,2 mio. kr. mod et overskud på 78,0 mio. kr. i samme periode sidste år.

Det store fald i indtjeningen kan primært henføres til, at koncernen i 2014 afhændede 3 investeringsejendomme, hvilket medførte en fortjeneste på 27,4 mio. kr. I 2015 udgør fortjeneste ved salg af ejendomme 1,0 mio. kr.

I resultatet er positiv værdiregulering af investeringsaktiver indregnet med 9,0 mio. kr., mens der i 2014 var indregnet en positiv værdiregulering på 24,2 mio. kr.

Koncernen har i årets løb erhvervet 2 investeringsejendomme. Koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme består herefter af i alt 44 ejendomme fordelt på 13 beboelsesejendomme, 19 erhvervsejendomme og 12 blandede benyttede ejendomme.

Hovedparten af koncernens erhvervsejendomme er centralt og attraktivt beliggende i Odense, mens hovedparten af beboelsesejendommene er beliggende i nærheden af Odense centrum. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

Der har ikke været særlige forhold, der har haft væsentlig betydning for målingen af koncernens investeringsejendomme ud over ejendommenes afkast, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

En stor del af koncernens realkreditbelåning sker ved optagelse af variabelt forrentede lån, og afdækning af risikoen herved er delvist sket ved indgåelse af renteswaps. Udviklingen i renterne har medført, at den negative dagsværdi af disse finansielle instrumenter ved regnskabsårets udgang er faldet. Idet der er tale om finansielt instrument til sikring af fremtidige betalingsstrømme, er den positive værdiregulering foretaget via egenkapitalen med 27,5 mio. kr. efter skat.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Koncernens driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål, lejers mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem deposita, forudbetaling og garantier.

Markedsrisici

Ejendommene værdisættes som omtalt under usikkerhed ved indregning og måling til markedsværdi på baggrund af en årlig individuel vurdering baseret på en afkastbaseret målemetode. Den vigtigste faktor ved denne beregning er forrentningskravet til fast ejendom, udtrykt ved afkastsatsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom, og en stigning i afkastsatsen vil føre til et fald i markedsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med 1 % -point vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med 144 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 486 mio. kr. til 335 mio. kr.

Ledelsesberetning

Renterisici

Da den rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, vil væsentlige ændringer i renteniveauet have væsentlig direkte effekt på indtjeningen.

Valutarisici

En del af koncernens finansiering sker ved optagelse af lån i EUR. Som følge heraf påvirkes koncernens resultat og egenkapital af kurs- og renteutviklingen for denne valuta. Ledelsen anser imidlertid ikke denne risiko for væsentlig.

Miljøforhold

Det er ledelsens vurdering, at koncernen ikke påvirker det eksterne miljø nævneværdigt.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et uændret resultat i 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASX 4078 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden ASX 4078 ApS samt dattervirksomheder, hvori ASX 4078 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og dattervirksomhedernes årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som negativ goodwill under periodeafgrænsningsposter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi.

Øvrige ejendomme samt andre anlæg driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-8 år

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter.

Omregning af fremmed valuta

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

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Deposita og forudbetalt leje henføres til driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver samt værdipapirer.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter mellemregning med søsterselskab og frie likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld. Deponeringskonti, opført under likvider, henføres til investeringsaktivitet. Udlandslån, opført under kortfristet bankgæld, henføres til finansieringsaktivitet.

NØGLETAL

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning om "Anbefaling & Nøgletal". Der henvises til oversigt over hoved- og nøgletal vedrørende formelen for beregning af de enkelte nøgletal.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2015 tkr.	2014 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.
BRUTTORESULTAT		59.702	70.144	31.739	35.124
Personaleomkostninger.....	1	-6.146	-5.434	-6.047	-5.345
Afskrivninger.....		-217	-210	-217	-210
Fortjeneste ved salg af ejendom.....		977	27.401	973	17.368
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.015	24.220	8.173	14.348
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld.....		2.964	819	1.513	1.047
DRIFTSRESULTAT		66.295	116.940	36.134	62.332
Resultat af kapitalandele.....		0	0	21.617	38.772
Finansielle indtægter.....		11.856	12.723	2.370	2.652
Finansielle omkostninger.....		-50.944	-51.703	-39.081	-37.429
RESULTAT FØR SKAT		27.207	77.960	21.040	66.327
Skat af årets resultat.....	2	-5.944	-17.391	223	-5.758
ÅRETS RESULTAT		21.263	60.569	21.263	60.569
KONCERNENS ANDEL AF ÅRETS RESULTAT		21.263	60.569		
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING					
Foreslået udbytte for regnskabsåret...				2.000	2.500
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....				21.617	38.772
Overført resultat.....				-2.354	19.297
I ALT				21.263	60.569

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2015 tkr.	2014 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.378.118	1.286.988	743.933	662.143
Øvrige ejendomme.....		7.985	8.086	7.985	8.086
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		282	398	282	398
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.386.385	1.295.472	752.200	670.627
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0	487.558	465.941
Finansielle anlægsaktiver.....	4	0	0	487.558	465.941
ANLÆGSAKTIVER.....		1.386.385	1.295.472	1.239.758	1.136.568
Tilgodehavende husleje.....		369	532	215	431
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	3.449	7.461
Andre tilgodehavender.....		620.768	621.289	152.074	136.346
Periodeafgrænsningsposter.....		166	283	153	255
Tilgodehavender.....		621.303	622.104	155.891	144.493
Aktier.....		28.202	26.998	0	0
Værdipapirer.....		28.202	26.998	0	0
Likvider.....	5	8.432	235.290	0	135.968
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		657.937	884.392	155.891	280.461
AKTIVER.....		2.044.322	2.179.864	1.395.649	1.417.029

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2015 tkr.	2014 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		200	200	200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	390.370	368.753
Overført overskud.....		484.187	437.424	93.817	68.671
Forslag til udbytte.....		2.000	2.500	2.000	2.500
EGENKAPITAL.....	6	486.387	440.124	486.387	440.124
Hensættelse til udskudt skat.....		100.962	88.925	5.223	3.623
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		100.962	88.925	5.223	3.623
Prioritetsgæld.....	7	832.125	803.882	430.111	400.163
Deposita og forudbetalt leje.....		14.772	14.634	8.212	8.326
Langfristede gældsforpligtelser.....		846.897	818.516	438.323	408.489
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	13.210	153.488	11.184	76.862
Gæld til pengeinstitutter.....		339.544	378.807	200.823	193.007
Forudbetalt husleje.....		845	294	221	285
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.279	7.243	574	4.450
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	0	185	0
Selskabsskat.....		5	2.388	5	2.388
Anden gæld.....		6.814	6.443	4.345	4.165
Periodeafgrænsningsposter.....		248.379	283.636	248.379	283.636
Kortfristede gældsforpligtelser.....		610.076	832.299	465.716	564.793
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.456.973	1.650.815	904.039	973.282
PASSIVER.....		2.044.322	2.179.864	1.395.649	1.417.029
Eventualposter mv.	8				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9				
Nærtstående parter	10				

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncernen	
	2015	2014
	tkr.	tkr.
Driftsresultat.....	66.295	116.940
Årets afskrivninger tilbageført.....	217	210
Fortjeneste ved salg af ejendom tilbageført.....	-977	-27.401
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme tilbageført.....	-9.015	-24.220
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld tilbageført.....	-2.964	-819
Ændring i tilgodehavender.....	-1.314	-31
Ændring i kortfristet gæld.....	-1.347	2.098
Ændring i deposita og forudbetalt leje.....	31	-772
Pengestrømme fra drift før finansielle poster.....	50.926	66.005
Finansielle indbetalinger.....	10.827	11.533
Finansielle udbetalinger.....	-46.872	-50.962
Pengestrømme fra ordinær drift.....	14.881	26.576
Betalt skat i årets løb.....	-4.047	-2.539
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	10.834	24.037
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-82.690	-2.546
Salg af materielle anlægsaktiver.....	-1.919	227.714
Likvide beholdninger, som er frigivet / deponeret.....	228.725	-228.725
Investering i værdipapirer netto.....	-176	843
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	143.940	-2.714
Afdrag på lån.....	-13.545	-13.898
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	-146.230	3
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-2.500	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-162.275	-13.895
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-7.501	7.428
Likvider 1. januar.....	626.583	619.155
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	619.082	626.583
Likvider 31. december specificeres således:		
Tilgodehavende hos søsterselskab.....	617.903	620.018
Likvide beholdninger.....	8.433	6.565
Gæld til pengeinstitutter.....	-7.254	0
LIKVIDER.....	619.082	626.583

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2015 tkr.	2014 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Gennemsnitligt antal medarbejdere...	6	6	6	6	
Løn og gager.....	5.449	4.920	5.357	4.832	
Pensioner.....	520	359	520	359	
Omkostninger til social sikring.....	48	44	48	44	
Andre personaleomkostninger.....	129	111	122	110	
	6.146	5.434	6.047	5.345	
Skat af årets resultat					2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.661	3.801	1.661	3.801	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	2	0	7.536	0	
Regulering af udskudt skat.....	12.037	-15.205	9.222	-19.377	
Udskudt skat af egenkapitalbevægelse.....	-7.756	28.795	-7.756	28.795	
Refusion i sambeskatning.....	0	0	-3.264	-7.461	
Regulering udskudt skat vedrørende tidligere år.....	0	0	-7.622	0	
	5.944	17.391	-223	5.758	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

3

	Koncernen		
	Investerings- ejendomme	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015.....	725.065	9.724	1.745
Tilgang.....	82.761	0	0
Afgang.....	-592	0	0
Kostpris 31. december 2015.....	807.234	9.724	1.745
Opskrivninger 1. januar 2015.....	573.151	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger.....	-7.770	0	0
Opskrivninger afhændede aktiver.....	-54	0	0
Årets opskrivninger	12.414	0	0
Opskrivninger 31. december 2015.....	577.741	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	11.228	1.638	1.347
Tilbageførsel af nedskrivninger.....	-4.475	0	0
Årets nedskrivning.....	104	0	0
Årets afskrivninger	0	101	116
Afskrivninger 31. december 2015.....	6.857	1.739	1.463
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.	1.378.118	7.985	282
	Morderselskabet		
	Investerings- ejendomme	Øvrige ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015.....	341.194	9.724	1.724
Tilgang.....	74.300	0	0
Afgang.....	-629	0	0
Kostpris 31. december 2015.....	414.865	9.724	1.724
Opskrivninger 1. januar 2015.....	325.955	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger.....	-1.484	0	0
Opskrivninger afhændede aktiver.....	-54	0	0
Årets opskrivninger	9.028	0	0
Opskrivninger 31. december 2015.....	333.445	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	5.007	1.638	1.326
Tilbageførsel af nedskrivninger.....	-630	0	0
Årets afskrivninger	0	101	116
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	4.377	1.739	1.442
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.	743.933	7.985	282

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

4

	<u>Moderselskabet</u> Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015.....	99.370
Kostpris 31. december 2015.....	99.370
Opskrivninger 1. januar 2015.....	368.753
Årets resultat.....	21.617
Opskrivninger 31. december 2015.....	390.370
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015.....	2.182
Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....	2.182
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	487.558

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Virksomhed	Ejerandel %	Egenkapital	Årets resultat
ApS Rugårdsvej 55, Odense.....	100	137.968	8.118
ApS Tarupcentret.....	100	272.276	9.807
Christiania ApS.....	100	29.316	3.280
Ejendomsselskabet Frederiksberggade 3 ApS.....	100	47.998	412
		487.558	21.617

Der er pr. 1. januar 2015 sket fusion mellem 5 af selskabets tilknyttede virksomheder. Fusionen er foretaget efter sammenlægningsmetoden. Der henvises til det fortsættende selskab, ApS Rugårdsvej 55, Odense.

Likvider

5

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>	
	2015 tkr.	2014 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.
Deponeringskonti.....	0	228.725	0	135.968
Andre likvide beholdninger.....	8.432	6.565	0	0
	8.432	235.290	0	135.968

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Koncernen				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200	0	437.424	2.500	440.124
Betalt udbytte.....	0	0	0	-2.500	-2.500
Regulering afledte finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme.....	0	0	27.500	0	27.500
Forslag til årets resultatdisponering.....	0	0	19.263	2.000	21.263
Egenkapital 31. december 2015.....	200	0	484.187	2.000	486.387

	Moderselskabet				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200	368.753	68.671	2.500	440.124
Betalt udbytte.....	0	0	0	-2.500	-2.500
Regulering afledte finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme.....	0	0	27.500	0	27.500
Forslag til årets resultatdisponering.....	0	21.617	-2.354	2.000	21.263
Egenkapital 31. december 2015.....	200	390.370	93.817	2.000	486.387

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 tkr.	2014 tkr.
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 4 stk. a nom. 1.000 kr.....	4	4
B-anparter, 196 stk. a nom. 1.000 kr.....	196	196
	200	200

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

7

	Koncernen		Moderselskabet	
	2015 tkr.	2014 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.
Forfald inden 1 år.....	13.210	153.488	11.184	76.862
Forfald mellem 1 og 5 år.....	94.745	93.369	66.416	74.141
Forfald efter 5 år.....	735.864	706.978	363.542	323.969
	843.819	953.835	441.142	474.972
Regulering til dagsværdi.....	1.516	3.535	153	2.053
	845.335	957.370	441.295	477.025

Eventualposter mv.

8

Moderselskabet og koncernselskaberne indestår som selvskyldnerkautionister for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen.

Moderselskabet og koncernselskaberne indestår som selvskyldnerkautionister for engagementer mellem kreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for fælles registrering af moms.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst pant på nom. 201 tkr.

Til sikkerhed for engagement mellem pengeinstitut og selskabet samt øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen er der afgivet følgende sikkerheder:

	Koncernen		Moderselskabet	
	Bogført værdi af pantatte aktiver tkr.	Nominelt beløb af pant tkr.	Bogført værdi af pantatte aktiver tkr.	Nominelt beløb af pant tkr.
Ejerpantebreve i ejendomme.....	1.125.294	196.225	498.797	138.375
Værdipapirer.....	28.202	0	0	0
Indestående i pengeinstitutter.....	8.432	0	0	0

NOTER**Note****Nærtstående parter**

10

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Karsten Bill Rasmussen

Langelinie 167

5230 Odense M

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Øvrige nærtstående parter omfatter selskaber og virksomheder, hvori Karsten Bill Rasmussen har bestemmende indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.