

Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S

Nørrebrogade 18B, 2200 København N.
CVR-nr. 77 23 12 18

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.06.16

Niels Ulrik Heine
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 18
Noter	19 - 25

Selskabet

Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S
Nørrebrogade 18B
2200 København N.
Telefon: 66 19 33 32
Telefax: 66 19 33 31
Hjemsted: København
CVR-nr.: 77 23 12 18

Bestyrelse

C.A. Fabritius Tengnagel, medlem
Niels Ulrik Heine, formand
Christian Holten Hansen, medlem

Direktion

Christian Holten Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Via Nordic A/S, København N

Dattervirksomheder

Proprietes Sainte Maxime A/S, København
SCI Lou Paouvadou, Frankrig

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N., den 14. juni 2016

Direktionen

Christian Holten Hansen

Bestyrelsen

C.A. Fabritius Tengnagel

Niels Ulrik Heine
Formand

Christian Holten Hansen

Til kapitalejeren i Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Guldberg Ejendoms- og Investeringselskab A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 14. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og administration af fast ejendom samt investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 3 og en nettoleje på 815 t. DKK. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje t.DKK	Afkastprocent				
	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50
715	29.627	27.025	24.858	23.024	21.452
765	31.627	28.844	26.525	24.562	22.880
815	33.627	30.662	28.100	26.101	24.309
865	35.627	32.480	29.857	27.639	25.737
915	37.627	34.298	32.524	29.178	27.167

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 444.956 mod DKK 612.526 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.919.427.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	806.884	618.501
Administrationsomkostninger	-250.806	-371.932
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	400.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	366	-195.919
Resultat af primær drift	556.444	450.650
2 Indtægter af kapitalandele	73.612	51.442
3 Andre finansielle indtægter	221.288	463.854
4 Andre finansielle omkostninger	-426.862	-379.993
Finansielle poster i alt	-131.962	135.303
Resultat før skat	424.482	585.953
5 Skat af årets resultat	20.474	26.573
Årets resultat	444.956	612.526
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-53.947	-65.545
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Overført resultat	-1.501.097	-321.929
I alt	444.956	612.526

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	28.100.000	28.100.000
6	Materielle anlægsaktiver i alt	28.100.000	28.100.000
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.286.868	3.768.484
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.144.126	2.144.126
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.430.994	5.912.610
	Anlægsaktiver i alt	34.530.994	34.012.610
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.264	118.944
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.928.150	3.732.781
	Andre tilgodehavender	3.184.567	3.059.932
	Periodeafgrænsningsposter	73.047	66.564
	Tilgodehavender i alt	7.242.028	6.978.221
	Likvide beholdninger	1.529.827	2.004.193
	Omsætningsaktiver i alt	8.771.855	8.982.414
	Aktiver i alt	43.302.849	42.995.024

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.772.064	2.826.011
	Overført resultat	147.363	1.648.460
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
8	Egenkapital i alt	5.919.427	6.474.471
	Hensættelser til udskudt skat	2.497.338	2.495.774
	Andre hensatte forpligtelser	5.444.432	5.284.977
	Hensatte forpligtelser i alt	7.941.770	7.780.751
	Gæld til realkreditinstitutter	23.728.367	24.337.408
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.728.367	24.337.408
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	608.674	608.674
	Gæld til kreditinstitutter	1.508	1.407
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	551.369	534.835
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.747.527	2.300.767
	Anden gæld	340.496	506.748
	Periodeafgrænsningsposter	463.711	449.963
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.713.285	4.402.394
	Gældsforpligtelser i alt	29.441.652	28.739.802
	Passiver i alt	43.302.849	42.995.024

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

12 Nærtstående parter

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v., herunder afskrivninger og gager.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter, rentekomkostninger og kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Grunde og bygninger anses for investeringsejendomme, jfr årsregnskabslovens § 38 og måles til markedsværdi. Værdiregulering med fradrag af kursregulering af prioritetsgæld føres over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er sket efter følgende principper:

Der foretages årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår.

Den anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) - årlige lejeindtægter.
- 2) - driftsomkostninger.
- 3) - ind- og udvendig vedligeholdelse.
- 4) - administration.
- 5) = nettoresultat.
- 6) Afkastkrav.
- 7) Markedsværdi = $(\text{nettoresultat} / (\text{afkastkrav}/100)) - + \text{refusionssaldi}$.

1) Årlige lejeindtægter.

Der medtages de budgetterede lejeindtægter samt eventuel offentlig ydelsesstøtte for 2016. Der er ingen ledige arealer i ejendommene og der har ikke været væsentlige ledige arealer de seneste 5 år.

2) Driftsomkostninger.

Samtlige forventede driftsomkostninger for 2016 fratrækkes. Dette omfatter bl.a. ejendoms-skatte og afgifter, ejendomsforsikring, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, m.v.

3) Ind- og udvendig vedligeholdelse.

På ejendomme med lovpligtige hensættelser til ind- og udvendig vedligeholdelse fratrækkes de lovpligtige hensættelser.

4) Administration.

Der hensættes 2.500 pr. lejemålsenhed.

6) Afkastkrav.

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen i selskabet med udgangspunkt i et forsigtighedsprincip og på grundlag af, dels udviklingen i markedsforholdene for boligudlejningsejendomme, dels ændringer i den enkelte ejendomsforhold.

7) Markedsværdien.

Markedsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi (deposita og forudbetalt leje) tillægges. Herved fremkommer ejendommens markedsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til Grundejernes Investeringsfond og udvendig og indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens bestemmelser.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	56.000	120.000
Pensioner	91.200	86.400
I alt	147.200	206.400

De samlede personaleomkostninger er fordelt således:

Administrationsomkostninger	147.200	206.400
I alt	147.200	206.400

2. Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	73.612	51.442
I alt	73.612	51.442

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	221.287	462.855
Øvrige finansielle indtægter	1	999
I alt	221.288	463.854

	2015	2014
	DKK	DKK

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	208.483	68.947
Øvrige finansielle omkostninger	218.379	311.046
I alt	426.862	379.993

5. Skatter

Årets udskudte skat	-20.474	-26.573
I alt	-20.474	-26.573

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	28.100.000
Kostpris pr. 31.12.15	28.100.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	28.100.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 815 og en afkastprocent på 3. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.100 . Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

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

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	884.211	853.617
Tilgang i året	630.593	30.593
Kostpris pr. 31.12.15	1.514.804	884.210
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.826.011	2.891.556
Årets resultat	-53.947	-65.545
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.772.064	2.826.011
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	58.263
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	58.263
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	4.286.868	3.768.484

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Proprietes Sainte Maxime A/S, København	100%
SCI Lou Paouvadou, Frankrig	100%

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	2.891.556	1.970.389	8.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-65.545	-321.929	1.000.000
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	2.826.011	1.648.460	1.000.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	2.826.011	1.648.460	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-53.947	-1.501.097	2.000.000
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	2.772.064	147.363	2.000.000

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.000	1.000

9. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	608.674	17.675.189	24.337.041	24.946.082
I alt	608.674	17.675.189	24.337.041	24.946.082

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

11. Sikkerhedsstillelser

Ud over prioritetsgæld på t.DKK 24.337 er der i selskabets ejendom til sikkerhed for statsgaranterede og -støttede indeksslån tinglyst pantebreve til kreditforeningen på t.DKK 18.221. Lånene er ikke opført som gæld, men er direkte anvendt til nedskrivning på ejendommen eller overtaget uden for købesummen.

Herudover er der deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld. Nominel værdi af ejerpantebrev pr. 31. december 2015 udgør t.DKK 5.100.

Selskabskapitalen i det franske selskab SCI Lou Paouvadou udgør Euro 1.524, svarende til t.DKK 11. Selskabet hæfter i henhold til fransk lovgivning for det franske selskabs nettogæld. Selskabet har ingen gæld pr 31.12.2015 ud over koncerninterne mellemværender.

12. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Christian Holten Hansen, Nørrebrogade 18C 4. tv. , 2200 København N Ultimativ kapitalejer
