

ERHVERVSSTYRELSEN

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

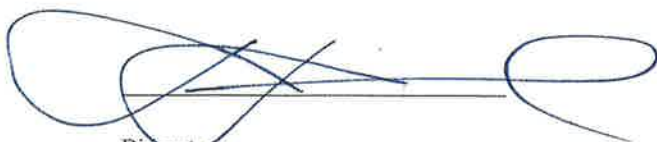
CVR-nr. 82 20 34 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

4/3 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 1. marts 2016

Direktion



Birgitte Ulrich Høyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ulrik Bloch-Sørensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Klingeberg 2-4, Slagelse ApS
Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

CVR-nr.: 82 20 34 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Birgitte Ulrich Høyer

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Dattervirksomheder

LSL Hotel Ejendom ApS, København
Ejendommen Lyskær 15 ApS, København
ESP I ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er formueforvaltning samt udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret usædvanlige forhold i denne årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets portefølje af investeringsejendomme er indregnet til skønnet dagsværdi pr. 31/12 2015, opgjort på ud fra en forventning til markedets afkastkrav. Målingen af selskabets investeringsejendomme er underlagt betydelige usikkerheder.

Selskabets ledelse har valgt at bibeholde de samme afkastkrav, som har været anvendt de seneste år, herunder inden finanskrisen, ved måling af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen er opmærksom på, at markedets krav til afkast er stigende og investeringsejendommene kan være svære at afhænde til samme afkast som tidligere.

Hovedparten af lejekontrakterne i selskabets investeringsejendomme er uden uopsigelig udover almindeligt opsigelsesvarsel op til 6 måneder. Endvidere er en stor del af lejekontrakterne indgået for år tilbage og der er betydelig usikkerhed i forhold til om lejeniveauerne vil kunne opretholdes ved genudlejning.

Ovennævnte forhold kan have betydelig effekt på investeringsejendommenes dagsværdi. Selskabets ejendomme er indregnet et afkast på mellem 6 og 8 % afhængig af ejendommens beliggenhed og stand.

Investeringsejendomme i tilknyttede virksomheder er indregnet til hhv. 4% og 7-8% i afkast.

Et højere afkastkrav på 0,5%-point vil medføre at dagsværdien af koncernens portefølje af investeringsejendomme vil være ca. kr. 6,2 mio. lavere før skat.

Selskabets portefølje af investeringsejendommen er pr. 31/12 2015 målt til tkr. 104.113 baseret på ledelsens vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på tkr. 14.401, anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 63.451 pr. 31/12 2015.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

I Bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter og salg af konsulentydelse, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejerens betaling af afskrivninger på ejendommens varmeinstallation.

I henhold til Årsregnskabslovens § 32 vises nettoomsætningen ikke i årsregnskabet.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

Vareforbrug omfatter omkostninger regnskabsårets forbrug af omkostninger, der direkte knytter sig til de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Finansielle poster

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for typen af investeringsejendom inden for det geografiske område, hvor investeringsejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for kommende år.

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 ”bruttofortjeneste”.

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 ”Bruttofortjeneste”.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes investeringsejendommene divideret med investerings-ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ved tomgang i ejendommen, indregnes tomgangslejen i til en skønnet markedsleje og indgår således i beregningsgrundlaget for dagsværdien af ejendommen. I den beregnede dagsværdi modregnes et eller flere års tomgangsleje, svarende til den skønnede liggetid indtil ejendommen er udlejet.

Er en investeringsejendom sat til salg, måles denne til realistisk udbudt salgspris, som er fastsat i fællesskab med statsautoriseret ejendomsmægler.

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

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 modervirksomhedens 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 og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelseskost og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedspå position og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Klingeberg 2-4, Slagelse ApS som administrationselskab 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	5.887.352	5.819
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.250.000	1.300
1 Personaleomkostninger	-10.000	-10
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.107.194	-1.801
Driftsresultat	4.734.546	5.308
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.983.779	27
Andre finansielle indtægter	31.617	5
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.315.400	-1.199
Resultat før skat	14.434.542	4.141
3 Skat af årets resultat	-33.680	-501
Årets resultat	14.400.862	3.640
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.983.776	27
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.200
Overføres til overført resultat	2.217.086	2.413
Disponeret i alt	14.400.862	3.640

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	104.113.319	106.363
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>104.113.319</u>	<u>106.363</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.262.454	13.278
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed, lån	8.950.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>33.212.454</u>	<u>13.278</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>137.325.773</u>	<u>119.641</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.710	11
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	334.954	251
	Tilgodehavende selskabsskat	75.529	175
	Andre tilgodehavender	1.282.981	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.705.174</u>	<u>437</u>
	Likvide beholdninger	<u>599.891</u>	<u>12</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.305.065</u>	<u>449</u>
	Aktiver i alt	<u>139.630.838</u>	<u>120.090</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	280.000	280
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.437.453	2.453
8 Overført resultat	48.533.815	46.317
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.200
Egenkapital i alt	63.451.268	50.250
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	11.066.738	11.762
Hensatte forpligtelser i alt	11.066.738	11.762
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	45.505.899	48.505
Deposita	2.253.224	2.524
Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.759.123	51.029
Kortfristet del af langfristet gæld	1.885.878	1.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.684.301	73
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.034.591	1.512
Anden gæld	2.192.455	2.994
Periodeafgrænsningsposter	556.484	555
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.353.709	7.049
Gældsforpligtelser i alt	65.112.832	58.078
Passiver i alt	139.630.838	120.090
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	10.000	10
	10.000	10
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	244.640	13
Andre finansielle omkostninger	1.070.760	1.186
	1.315.400	1.199
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	620.471	312
Sambeskatningsbidrag	113.820	-188
Årets regulering af udskudt skat	-695.281	377
Regulering af tidligere års skat	-5.330	0
	33.680	501
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	75.663.056	65.550
Tilgang i årets løb	0	10.113
Kostpris 31. december 2015	75.663.056	75.663
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	30.700.263	29.400
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-2.250.000	1.300
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	28.450.263	30.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	104.113.319	106.363

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	10.825.000	10.825
Tilgang i årets løb	1	0
Kostpris 31. december 2015	10.825.001	10.825
Opskrivninger 1. januar 2015	2.453.674	2.427
Årets resultat	10.983.779	26
Opskrivninger 31. december 2015	13.437.453	2.453
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	24.262.454	13.278

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Klingeberg 2-4, Slagelse ApS kr.
LSL Hotel Ejendom ApS, København	100 %	7.686.792	266.303	7.686.792
Ejendommen Lyskær 15 ApS, København	100 %	4.738.500	-1.119.685	4.738.500
ESP I ApS, København	100 %	11.837.162	70.778.932	11.837.162
		24.262.454	69.925.550	24.262.454

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	280.000	280
	280.000	280

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	2.453.677	2.427
Resultatandel	10.983.776	26
	13.437.453	2.453

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	46.316.729	42.677		
Årets overførte overskud eller underskud	2.217.086	3.640		
	48.533.815	46.317		
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.200		
	1.200.000	1.200		
10. 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	1.885.878	35.940.947	47.391.777	50.420
Deposita	0	2.253.224	2.253.224	2.524
	1.885.878	38.194.171	49.645.001	52.944

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 47.392 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 104.113 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor kreditforening for finansiering af investeringsejendomme i tilknyttet virksomhed. Den samlede kautionsforpligtelse pr. 31/12 2015 udgør tkr. 6.100.

Noter

12. Eventualposter

Sambeskatning

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

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