BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Camillo Real A/S

CVR-nr. 20 03 90 00

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.06.15

Axel Eitzen
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 20

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Camillo Real A/S
c/o Beierholm København
Gribskovvej 2
2100 København Ø
Hjemsted: København
CVR-nr.: 20 03 90 00

Bestyrelse

Axel Camillo Eitzen, formand
Nina Braaten Eitzen
Nini Anne Wallendahl Eitzen

Direktion

Axel Camillo Eitzen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Camillo Real 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, den 16. juni 2015

Direktionen

Axel Camillo Eitzen

Bestyrelsen

Axel Camillo Eitzen Formand	Nina Braaten Eitzen	Nini Anne Wallendahl Eitzen

Til kapitalejeren i Camillo Real A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Camillo Real A/S for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

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.

København, den 16. juni 2015

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom der oprindelig blev opført som domicil for Eitzen-gruppen samt ejendomsadministration og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet har outsourced den tekniske drift af ejendomme samt den administrative og regnskabsmæssige drift af selskaberne.

Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger
Bestyrelsen har ved indregning og måling af de større ejendomme anvendt valuarvurdering. De foreliggende valuarvurderinger er udarbejdet i maj 2014 og er baseret på et afkastkrav mellem 5,03% og 6,28%. Ændringer i afkastkravet vil udvise væsentlige udsving i vurderingen af ejendommene. De øvrige ejendomme er vurderet til anslået dagsværdi.

Going concern
Selskabets kassekredit og en del af selskabets gæld til kreditinstitutter skal løbende revurderes af långiver i relation til forlængelse. Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets omsætningsaktiver vurderes på dette grundlag at være tilstrækkelige til at dække de reelle korte gældsforpligtelser, således at selskabet løbende kan betale dets forpligtelser ved forfald. På dette grundlag aflægges årsregnskabet baseret på fortsat drift.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 5.542.862 mod DKK -29.742.517 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -95.386.727. Årets resultat er påvirket af nedskrivning af selskabets ejendomme tl dagsværdi.

Selskabets ejendomme var fuldt udlejet fra den 1. juni 2014. Det ene lejemål var korttidsudlejet og lejeren fraflytter den 31. julu 2015. Ledelsen forventer, at genudlejning på sigt er realistisk, hvorfor en tilbageførsel af nedskrivninger på ejendommene vil medføre en reduktion af kapitaltabet og muligvis genetablere egenkapitalen. Selskabets ejendomme har fra medio 2014 været fuldt udlejet på tilfredsstillende vilkår.

Ledelsen forventer at udlejesituationen for fast ejendom i København forbedres i de kommende år. Der er større interesse for at leje lokaler og det forventes, at mulighederne for genudlejning af de lokaler der bliver ledige den 31. juli 2015, er rigtig gode.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har afhændet datterselskabet Jernbanevej 10A ApS, med endelig effekt i februar 2015. Salgsprisen var i overensstemmelse med forventningerne og har ikke belastet selskabets egenkapital yderligere.

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning der påvirker resultatet nævneværdigt.

Selskabets forventede udvikling

Der forventes et ressultatet for 2015 vil ligge på niveau med resultat for 2014.

Resultatopgørelse

Note		2014 DKK	2013 DKK
	Lejeindtægter	**16.373.344**	**14.317.787**
	Andre driftsindtægter	1.384.198	810.169
	Indtægter i alt	**17.757.542**	**15.127.956**
	Ejendomsomkostninger	-6.243.021	-6.827.793
	Andre eksterne omkostninger	415.402	-1.158.075
	Bruttofortjeneste	**11.929.923**	**7.142.088**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**11.929.923**	**7.142.088**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-170.150
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-19.656.686
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.112.998	2.985.011
	Resultat af primær drift	**16.042.921**	**-9.699.737**
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-4.818.000
2	Andre finansielle omkostninger	-10.500.059	-10.067.115
	Finansielle poster i alt	**-10.500.059**	**-14.885.115**
	Resultat før skat	**5.542.862**	**-24.584.852**
	Skat af årets resultat	0	-5.157.665
	Årets resultat	**5.542.862**	**-29.742.517**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	5.542.862	-29.742.517
I alt	**5.542.862**	**-29.742.517**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	Investeringsejendomme	227.297.802	227.297.802
3	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**227.297.802**	**227.297.802**
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**0**	**0**
	Anlægsaktiver i alt	**227.297.802**	**227.297.802**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.485.196
	Tilgodehavende selskabsskat	0	6.805
	Andre tilgodehavender	1.544.695	198.648
	Periodeafgrænsningsposter	4.030	3.336
	Tilgodehavender i alt	**1.548.725**	**1.693.985**
	Likvide beholdninger	**136.093**	**6.491**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.684.818**	**1.700.476**
	Aktiver i alt	**228.982.620**	**228.998.278**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
	Overført resultat	-97.886.727	-103.038.794
5	**Egenkapital i alt**	**-95.386.727**	**-100.538.794**
	Andre hensatte forpligtelser	0	6.038.342
	Hensatte forpligtelser i alt	**0**	**6.038.342**
	Gæld til realkreditinstitutter	277.576.236	272.712.142
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.557.552	32.037.721
	Anden gæld	5.522.496	4.384.645
6	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**311.656.284**	**309.134.508**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	142.000	140.000
	Gæld til kreditinstitutter	9.769.645	12.022.456
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	327.546	18.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.259.449	1.237.139
	Anden gæld	1.214.423	940.027
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**12.713.063**	**14.364.222**
	Gældsforpligtelser i alt	**324.369.347**	**323.498.730**
	Passiver i alt	**228.982.620**	**228.998.278**

7 Eventualforpligtelser
8 Sikkerhedsstillelser

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 finansiel 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

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid, år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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. Moderselskabet fungerer som 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 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 videresalg. 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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 eftrfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder er klassificeret som omsætningsaktiver og måles i balancen til dagsværdi.

Egenkapital

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

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for opkrævning af lejeindtægter og dertil tilknyttede transanktioner.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern
Selskabets kassekredit og en del af selskabets gæld til kreditinstitutter skal løbende revurderes af långiver i relation til forlængelse. Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets omsætningsaktiver vurderes på dette grundlag at være tilstrækkelige til at dække de reelle korte gældsforpligtelser, således at selskabet løbende kan betale dets forpligtelser ved forfald. På dette grundlag aflægges årsregnskabet baseret på fortsat drift.

Usikkerhed om 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 samt genudlejning af de lokaler der rømmes den 31. juli 2015. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på mellem 5,03% og 6,50%. Ændringer i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. De øvrige ejendomme er vurderet til anslået dagsværdi.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	2014 DKK	2013 DKK
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.994.380	2.009.347
Øvrige finansielle omkostninger	8.505.679	8.057.768
I alt	10.500.059	10.067.115

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.13	294.738.487	2.505.777
Kostpris pr. 31.12.14	294.738.487	2.505.777
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	67.440.685	2.505.777
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	67.440.685	2.505.777
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	227.297.802	0

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet på selskabets primære ejendomme ligger i intervallet 5,03% - 6,28% pr. 31.12.2014.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.13	125.000	125.000
Kostpris pr. 31.12.14	125.000	125.000
Nedskrivninger pr. 31.12.13	-125.000	-125.000
Nedskrivninger pr. 31.12.14	-125.000	-125.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	0	0

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Jernbanevej 10A A/S	100%

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13		
Saldo pr. 01.01.13	2.500.000	-73.296.277
Forslag til resultatdisponering	0	-29.742.517
Saldo pr. 31.12.13	2.500.000	-103.038.794
Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14		
Saldo pr. 01.01.14	2.500.000	-103.038.794
Forslag til resultatdisponering	0	5.542.862
Overførsel til dækning af tab på datterselskab	0	-390.795
Saldo pr. 31.12.14	2.500.000	-97.886.727

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasse	2.500	1.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	142.000	262.268.012	277.718.236	272.852.142
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	28.557.552	28.557.552	32.037.721
Anden gæld	0	5.520.000	5.522.496	4.384.645
I alt	142.000	296.345.564	311.798.284	309.274.508

7. 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. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 272.900 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 227.298.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 90.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 227.298. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.