

Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS

Hobrovej 758

9230 Svenstrup

CVR-nr. 10 01 98 50

Årsrapport 2015

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3/6 2016

Michael Grau
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance pr. 31. december	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af 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.

Svenstrup, den 26. maj 2016

Direktion

Michael Grau

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Aalborg, den 26. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS
Hobrovej 758
9230 Svenstrup

Telefon: 70208896
CVR-nr.: 10 01 98 50
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 18. februar 2000
Hjemsted: Aalborg

Direktion

Michael Grau

Revisor

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV

Pengeinstitut

Nordjyske Bank
Vesterbro 79
9000 Aalborg

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	1.549	1.542	1.458	1.662	1.601
Resultat før af- og nedskrivninger	1.549	1.542	1.458	1.662	1.601
Resultat før finansielle poster	1.541	1.534	1.298	1.654	1.593
Resultat af finansielle poster	-471	-680	-118	-388	-364
Årets resultat	855	748	1.102	1.114	1.175
Balance					
Balancesum	31.337	31.628	32.080	32.527	31.616
Egenkapital	7.353	6.597	5.947	4.942	3.925
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	897	576	-242	885	543
- investeringsaktivitet	350	500	1.000	-95	-1.319
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	-95	-1.319
- finansieringsaktivitet	-1.131	-931	-925	-806	539
Årets forskydning i likvider	116	146	-166	-16	-237
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,9%	4,8%	4,0%	5,2%	5,2%
Soliditetsgrad	23,5%	20,9%	18,5%	15,2%	12,4%
Forrentning af egenkapital	12,3%	11,9%	20,2%	25,1%	35,2%

Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at besidde og administrere kapitalandelene i tilknyttede virksomheder, køb og salg af investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 855.165, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 7.352.852.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den anvendte kapitaliseringsfaktor er fastsat i intervallet 6,5%-7,0%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på kr. 2.060.582. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder

Erhvervede rettigheder (andelslejligheder) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Erhvervede rettigheder afskrives lineært over 50 år.

Afskrivning på erhvervede rettigheder over 50 år afspejler efter ledelsens vurdering den økonomiske levetid for erhvervede rettigheder.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,5% - 7,0%.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervstidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelseskost og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og 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 markedsposition 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, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal:

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.548.823	1.541.518
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-7.573</u>	<u>-7.573</u>
Resultat før finansielle poster		1.541.250	1.533.945
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		73.483	157.038
Finansielle indtægter	1	114.550	24.902
Finansielle omkostninger	2	<u>-658.959</u>	<u>-862.093</u>
Resultat før skat		1.070.324	853.792
Skat af årets resultat	3	<u>-215.159</u>	<u>-105.387</u>
Årets resultat		<u>855.165</u>	<u>748.405</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		101.200	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-276.517	-342.962
Overført resultat		<u>1.030.482</u>	<u>991.567</u>
		<u>855.165</u>	<u>748.405</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Immaterielle anlægsaktiver	4		
Erhvervede rettigheder		<u>301.534</u>	<u>309.107</u>
		<u>301.534</u>	<u>309.107</u>
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>28.979.647</u>	<u>28.979.647</u>
		<u>28.979.647</u>	<u>28.979.647</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	<u>1.979.060</u>	<u>2.255.577</u>
		<u>1.979.060</u>	<u>2.255.577</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.260.241</u>	<u>31.544.331</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Selskabsskat		64.951	56.093
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.505</u>	<u>20.585</u>
		<u>76.456</u>	<u>76.678</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>6.599</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>76.456</u>	<u>83.277</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>31.336.697</u></u>	<u><u>31.627.608</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	7		
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.819.225	2.095.742
Overført resultat		5.307.427	4.276.945
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
Egenkapital i alt		7.352.852	6.597.487
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		1.815.073	1.534.963
Hensatte forpligtelser i alt		1.815.073	1.534.963
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
	8		
Gæld til realkreditinstitutter		16.725.286	17.441.208
Andre kreditinstitutter		3.105.693	3.545.564
		19.830.979	20.986.772
Kortfristede gældsforpligtelser			
	8		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.000.000	875.000
Kreditinstitutter		91.439	214.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.395	34.717
Gæld til tilknyttede virksomheder		293.490	515.485
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.139	2.139
Anden gæld		896.330	866.604
		2.337.793	2.508.386
Gældsforpligtelser i alt		22.168.772	23.495.158
PASSIVER I ALT		31.336.697	31.627.608
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat		855.165	748.405
Reguleringer	12	693.658	793.113
Ændring i driftskapital	13	<u>-163.511</u>	<u>-294.798</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.385.312	1.246.720
Renteindbetalinger og lignende		114.550	24.902
Renteudbetalinger og lignende		<u>-658.959</u>	<u>-862.093</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		840.903	409.529
Betalt selskabsskat		<u>56.093</u>	<u>166.821</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>896.996</u>	<u>576.350</u>
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		<u>350.000</u>	<u>500.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>350.000</u>	<u>500.000</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-665.922	-519.960
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-364.871	-312.319
Betalt udbytte		<u>-99.800</u>	<u>-98.400</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-1.130.593</u>	<u>-930.679</u>
Ændring i likvider		<u>116.403</u>	<u>145.671</u>
Likvide beholdninger		6.599	0
Kassekredit		<u>-214.441</u>	<u>-353.513</u>
Likvider 1. januar		<u>-207.842</u>	<u>-353.513</u>
Likvider 31. december		<u><u>-91.439</u></u>	<u><u>-207.842</u></u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	6.599
Kassekredit		<u>-91.439</u>	<u>-214.441</u>
Likvider 31. december		<u><u>-91.439</u></u>	<u><u>-207.842</u></u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	114.550	24.902
	<u>114.550</u>	<u>24.902</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.125	33.201
Andre finansielle omkostninger	643.834	828.892
	<u>658.959</u>	<u>862.093</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-64.951	-56.093
Årets udskudte skat	280.110	161.480
	<u>215.159</u>	<u>105.387</u>
4 Immaterielle anlægsaktiver		
		Erhvervede rettigheder
Kostpris 1. januar 2015		<u>378.664</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>378.664</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		69.557
Årets afskrivninger		<u>7.573</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>77.130</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>301.534</u></u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2015	<u>26.367.798</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>26.367.798</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>2.611.849</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.611.849</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>28.979.647</u></u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2015 kr.	2014 kr.
Kostpris 1. januar 2015	<u>159.835</u>	<u>159.835</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>159.835</u>	<u>159.835</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.095.742	2.438.704
Årets resultat	223.483	307.038
Udbytte til moderselskabet	-350.000	-500.000
Afskrivning på goodwill	<u>-150.000</u>	<u>-150.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.819.225</u>	<u>2.095.742</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>1.979.060</u></u>	<u><u>2.255.577</u></u>

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nordjysk Ejendomsservice ApS	Aalborg	100%	1.450.722	34.531
EMG Solcenter ApS	Aalborg	100%	528.338	188.952
Goodwill, EMG Solcenter ApS		100%	0	-150.000
			<u>1.979.060</u>	<u>73.483</u>

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.095.742	4.276.945	99.800	6.597.487
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	-276.517	1.030.482	101.200	855.165
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>1.819.225</u>	<u>5.307.427</u>	<u>101.200</u>	<u>7.352.852</u>

Selskabskapitalen består af 1.250 kapitalandele à nominelt kr. 100. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.991.208	17.325.286	600.000	14.000.000
Andre kreditinstitutter	3.870.564	3.505.693	400.000	1.500.000
	<u>21.861.772</u>	<u>20.830.979</u>	<u>1.000.000</u>	<u>15.500.000</u>

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 17.325.286, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 28.979.647.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 5.780.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 150.000 til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger, og kr. 5.630.000 er deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 200.000 i andelslejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 301.534.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Michael Grau, Godthåbsvej 4, 9230 Svenstrup J.

12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2015	2014
	kr.	kr.
Finansielle indtægter	-114.550	-24.902
Finansielle omkostninger	658.959	862.093
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	7.573	7.573
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-73.483	-157.038
Skat af årets resultat	215.159	105.387
	<u>693.658</u>	<u>793.113</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	9.080	-1.884
Ændring i leverandører m.v.	<u>-172.591</u>	<u>-292.914</u>
	<u>-163.511</u>	<u>-294.798</u>