

**Kami ApS**  
**CVR-nr. 10288975**  
**Strandvejen 7**  
**6000 Kolding**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Egenkapitalopgørelse for 2015	15
Noter	16

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kami ApS  
Strandvejen 7  
6000 Kolding

CVR-nr.: 10288975

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Ole Bjørn Christensen  
Helle Fløjgaard Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Kami ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 08.06.2016

### Direktion

Ole Bjørn Christensen

Helle Fløjgaard Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kami ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kami ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, oplysninger i note 4 og 5, hvor ledelsen redegør for forhold vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme, kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt udskudt skatteaktiver.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 08.06.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom samt passiv kapitalanbringelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4.771 t.kr. Årets resultat er positiv påvirket af øvrige finansielle indtægter på 4.450 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdien pr. 31.12.2015 ud fra skønnede handelsværdier foretaget af ledelsen.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2015. En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2015 er værdiansat til forventet handelsværdi. Selskabet har overfor den tilknyttede virksomhed Vejen Byudvikling ApS og den associerede virksomhed Vejen Byudvikling I/S givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 30.06.2017.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene, og dermed måling af investeringsejendommenes værdier. Værdiansættelsen er baseret på at investeringerne fastholdes over en længere årrække.

Selskabet har pr. 31.12.2015 indregnet et skatteaktiv på 2,3 mio.kr. Værdiansættelsen af skatteaktivet er foretaget i forventning om, at inden for en kortere årrække på 3 – 5 år gør det muligt at udnytte skatteaktivet, enten i selskabet selv eller hos sambeskattede selskaber.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som kan henføres til sikring af fremtidig transaktioner vedrørende investeringsaktiver (ÅRL § 38), indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdien af øvrige afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Investeringsjendommenes prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		843.615	969.736
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(1.000.000)
Andre eksterne omkostninger		(120.673)	(81.593)
Ejendomsomkostninger		<u>(307.641)</u>	<u>(638.639)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>415.301</b>	<b>(750.496)</b>
Personaleomkostninger		(6.299)	(3.648)
Andre driftsomkostninger		<u>(296.755)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112.247</b>	<b>(754.144)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.736.491	1.843.295
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(179.026)	494.642
Andre finansielle indtægter	1	4.450.000	21.960
Nedskrivning af finansielle aktiver		202.566	(202.556)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.551.235)</u>	<u>(1.818.432)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>4.771.043</b>	<b>(415.235)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>0</u>	<u>(8.231)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.771.043</u></b>	<b><u>(423.466)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.760.031	2.135.381
Overført resultat		<u>3.011.012</u>	<u>(2.558.847)</u>
		<b><u>4.771.043</u></b>	<b><u>(423.466)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		10.853.011	20.353.011
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>10.853.011</u></b>	<b><u>20.353.011</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.777.947	9.717.472
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.843.796	1.099.574
Udskudt skat		<u>2.309.441</u>	<u>2.571.700</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>14.931.184</u></b>	<b><u>13.388.746</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>25.784.195</u></b>	<b><u>33.741.757</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>10.000</u>	<u>55.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>10.000</u></b>	<b><u>55.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		137.700	1.276.804
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		384.154	369.499
Andre tilgodehavender		<u>1.801</u>	<u>164.610</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>523.655</u></b>	<b><u>1.810.913</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>51.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>584.655</u></b>	<b><u>1.865.913</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>26.368.850</u></b>	<b><u>35.607.670</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.130.795	(96.524)
Overført overskud eller underskud		<u>(4.372.307)</u>	<u>(7.916.031)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(3.031.512)</u></b>	<b><u>(7.802.555)</u></b>
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	7	<u>957.763</u>	<u>816.143</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>957.763</u></b>	<b><u>816.143</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.679.876	10.515.497
Anden gæld		<u>2.890.168</u>	<u>3.128.705</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>10.570.044</u></b>	<b><u>13.644.202</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	296.592	422.334
Bankgæld		6.147.564	20.304.588
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.772.227	566.120
Anden gæld		<u>6.656.172</u>	<u>7.656.838</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.872.555</u></b>	<b><u>28.949.880</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.442.599</u></b>	<b><u>42.594.082</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>26.368.850</u></b>	<b><u>35.607.670</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	210.000	(96.524)	(7.916.031)	(7.802.555)
Overført til reserver	0	(532.712)	532.712	0
Årets resultat	0	1.760.031	3.011.012	4.771.043
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>210.000</b>	<b>1.130.795</b>	<b>(4.372.307)</b>	<b>(3.031.512)</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	6.917
Valutakursreguleringer	0	15.043
Øvrige finansielle indtægter	4.450.000	0
	<b>4.450.000</b>	<b>21.960</b>
	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.508.839	1.814.022
Valutakursreguleringer	17.013	0
Øvrige finansielle omkostninger	25.383	4.410
	<b>1.551.235</b>	<b>1.818.432</b>
	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	0	8.231
	<b>0</b>	<b>8.231</b>
	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	24.737.131	202.819
Afgange	(13.518.369)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.218.762</b>	<b>202.819</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.384.120)	(202.819)
Tilbageførsel af nedskrivninger	4.018.369	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(365.751)</b>	<b>(202.819)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.853.011</b>	<b>0</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdien pr. 31.12.2015 ud fra skønnede handelsværdier foretaget af ledelsen. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene, og dermed måling af investeringsejendommenes værdier. Værdiansættelsen er baseret på at investeringerne fastholdes over en længere årrække.

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	3.037.501	7.059.926	2.571.700
Tilgange	886.000	36.759	0
Afgange	(487.001)	0	(262.259)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.436.500</b>	<b>7.096.685</b>	<b>2.309.441</b>
Opskrivninger primo	6.882.527	0	0
Andel af årets resultat	2.524.495	0	0
Udbytte	(800.000)	0	0
Andre reguleringer	0	745.009	0
Tilbageførsel ved afgange	(1.265.575)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.341.447</b>	<b>745.009</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(202.556)	(5.960.352)	0
Andel af årets resultat	0	(179.166)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	202.556	0	0
Andre reguleringer	0	141.620	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(5.997.898)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.777.947</b>	<b>1.843.796</b>	<b>2.309.441</b>

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2015. En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2015 er værdiansat til forventet handelsværdi. Selskabet har overfor Vejen Byudvikling ApS og Vejen Byudvikling I/S givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 30.06.2017.

Selskabet har pr. 31.12.2015 indregnet et skatteaktiv på 2,3 mio.kr. Værdiansættelsen af skatteaktivet er foretaget i forventning om, at indenfor en kortere årrække på 3-5 år gør det muligt at udnytte skatteaktivet, enten i selskabet selv eller hos sambeskattede selskaber.

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:			
L & C Skuffe nr. 1010 ApS	Kolding	ApS	100,00
Kami Ejendomme ApS	Kolding	ApS	50,40
Koldingfjord Ejendomsinvest ApS	Kolding	ApS	100,00
Vejen Byudvikling ApS	Kolding	ApS	50,00

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Associerede virksomheder:			
Vejen Byudvikling I/S	Kolding	I/S	50,00
Schiffbruecke Flensburg ApS	Kolding	ApS	50,00
Søndergade 27 Kolding ApS	Kolding	ApS	50,00
Kolding Ejendomsudvikling ApS	Kolding	ApS	49,94
Strandhuse Boligbyg ApS	Kolding	ApS	24,50

## 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

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

## 7. Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensat til dækning af negativ egenkapital i associeret virksomhed.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	196.230	58.920	7.679.876	4.907.591
Anden gæld	226.104	237.672	2.890.168	1.830.778
	<b>422.334</b>	<b>296.592</b>	<b>10.570.044</b>	<b>6.738.369</b>

## Noter

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet kautionerer for Sydbank A/S' mellemværende hos Vejen Byudvikling I/S samt solidarisk hæftelse for gæld, ca. 7,3 mio.kr. til Realkredit Danmark A/S med pant i ejendommene Præstevænget 32-38 og Jættehøj 4, 6600 Vejen.

Selskabet kautionerer for Sydbank A/S' mellemværende hos Vejen Byudvikling ApS. Bankgælden udgør pr. 31.12.2015 i alt 5.039 t.kr.

Selskabet kautionerer for Nykredit Realkredit A/S' mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest ApS. Realkreditgælden udgør pr. 31.12.2015 i alt 18.434 t.kr.

Selskabet kautionerer for Ringkøbing Landbobank A/S' mellemværende hos Schiffbruecke Flensburg ApS. Kautionen er maksimeret til 5 mio.kr.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Kapitalandelen i Strandhuse Boligbyg ApS er lagt til sikkerhed for Strandhuse Boligbyg ApS' mellemværende med en finansiel investor. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen udgør 699 t.kr.