

KK Ejendomme ApS

Strøybergsvej 68, 9000 Aalborg
CVR-nr. 14 73 32 80

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Karsten Kold
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 23

Selskabet

KK Ejendomme ApS
Strøybergsvej 68
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 14 73 32 80

Direktion

Karsten B. Kold

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Sydbank
Nykredit

Modervirksomhed

J&K Holding ApS, Aalborg

Dattervirksomheder

KK Horsens Erhverv ApS, Aalborg
KK Svenstrup ApS, Aalborg
KK 2000 ApS under frivillig likvidation, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for KK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. maj 2016

Direktionen

Karsten B. Kold

Til kapitalejeren i KK Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KK Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, som beskriver den usikkerhed, der er omkring værdiansættelse af selskabets ejendomme og omkring værdiansættelser i tilknyttede virksomheder.

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.

Aalborg, den 13. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt Christensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet og i dattervirksomheder er der væsentlige investeringer i investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31.12.15 hovedsageligt beregnet med en kapitalisering af det forventede fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene. Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 13.560.339 mod DKK 2.000.127 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 67.525.719.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	6.298.301	6.834.233
Ejendomsomkostninger	-2.549.106	-3.327.971
Andre eksterne omkostninger	-290.605	-297.373
2 Personaleomkostninger	-92.931	-60.000
Resultat før af- og nedskrivninger	3.365.659	3.148.889
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-145.495	-70.526
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.293.230	2.843.044
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-99.376	-479.100
Resultat af primær drift	14.414.018	5.442.307
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.388.666	-632.342
3 Andre finansielle indtægter	404.666	384.184
4 Andre finansielle omkostninger	-1.759.297	-2.012.177
Finansielle poster i alt	2.034.035	-2.260.335
Resultat før skat	16.448.053	3.181.972
5 Skat af årets resultat	-2.887.714	-1.181.845
Årets resultat	13.560.339	2.000.127
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.388.666	-632.342
Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000.000	0
Overført resultat	-9.828.327	2.632.469
I alt	13.560.339	2.000.127

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	126.150.000	113.690.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	198.236	568.618
6	Materielle anlægsaktiver i alt	126.348.236	114.258.618
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.234.285	14.845.619
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.284.909	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	22.519.194	14.845.619
	Anlægsaktiver i alt	148.867.430	129.104.237
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.123.293	20.771.807
	Andre tilgodehavender	450.114	109.844
	Periodeafgrænsningsposter	37.149	46.965
	Tilgodehavender i alt	22.610.556	20.928.616
	Likvide beholdninger	612.311	3.394.388
	Omsætningsaktiver i alt	23.222.867	24.323.004
	Aktiver i alt	172.090.297	153.427.241

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.597.393	5.208.727
	Overført resultat	38.628.326	48.246.230
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000.000	0
8	Egenkapital i alt	67.525.719	53.754.957
	Hensættelser til udskudt skat	14.303.000	11.722.000
	Hensatte forpligtelser i alt	14.303.000	11.722.000
	Gæld til realkreditinstitutter	76.181.319	76.550.670
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	76.181.319	76.550.670
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	810.000	1.128.759
	Gæld til kreditinstitutter	841.377	116.671
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.102	32.238
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.646.629	677.859
	Selskabsskat	359.760	2.881.611
	Anden gæld	2.289.391	6.562.476
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.080.259	11.399.614
	Gældsforpligtelser i alt	90.261.578	87.950.284
	Passiver i alt	172.090.297	153.427.241

10 Eventualforpligtelser

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne 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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsindtægter

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

Afskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Inventar og biler	5	0
Leasing, aktiver	5 - 6	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af gæld. Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægt eller omkostning.

Skatter

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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

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.

Finansielt leasede aktiver indregnes på anskaffelsestidspunktet i balancen til dagsværdien eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver indregnes og måles herefter som øvrige materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Restleasingforpligtelsen for finansielt leasede aktiver måles i balancen som gæld til kreditinstitutter, og leasingydelsens rentedel indregnes løbende i resultatopgørelsen.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

I selskabet og i dattervirksomheder er der væsentlige investeringer i investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31.12.15 hovedsageligt beregnet med en kapitalisering af det forventede fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene. Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	92.931	60.000
-----------	--------	--------

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	301.909	374.462
Øvrige finansielle indtægter	102.757	9.722
I alt	404.666	384.184

	2015	2014
	DKK	DKK

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	80.064	14.858
Øvrige finansielle omkostninger	1.679.233	1.997.319

I alt	1.759.297	2.012.177
-------	-----------	-----------

5. Skatter

Årets aktuelle skat	371.354	2.881.611
Årets udskudte skat	2.516.360	-1.699.766

I alt	2.887.714	1.181.845
-------	-----------	-----------

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	61.656.978	1.470.429
Tilgang i året	1.166.770	0
Afgang i året	0	-646.610
Kostpris pr. 31.12.15	62.823.748	823.819
Opskrivninger pr. 31.12.14	52.033.022	0
Opskrivninger i året	11.293.230	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	63.326.252	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	901.811
Afskrivninger i året	0	41.140
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-317.368
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	625.583
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	126.150.000	198.236

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på ca. 4%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	9.636.892	9.636.892
Kostpris pr. 31.12.15	9.636.892	9.636.892
Opskrivninger pr. 31.12.14	5.208.727	5.841.069
Årets resultat	3.388.666	-632.342
Opskrivninger pr. 31.12.15	8.597.393	5.208.727
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	18.234.285	14.845.619

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
KK Horsens Erhverv ApS, Aalborg	100%
KK Svenstrup ApS, Aalborg	100%
KK 2000 ApS under frivillig likvidation, Aalborg	100%

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	300.000	5.841.069	45.534.358	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	79.403	0
Forslag til resultatdisponering	0	-632.342	2.632.469	0
Saldo pr. 31.12.14	300.000	5.208.727	48.246.230	0

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	300.000	5.208.727	48.246.230	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	210.423	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.388.666	-9.828.327	20.000.000
Saldo pr. 31.12.15	300.000	8.597.393	38.628.326	20.000.000

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	300.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	100.000	0	0
Saldo, ultimo	300.000	300.000	200.000	200.000

9. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	810.000	71.922.643	76.991.319	77.400.670
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	278.759
I alt	810.000	71.922.643	76.991.319	77.679.429

10. Eventualforpligtelser

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

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter.

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 76.991, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 126.221.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er deponeret følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev, t.DKK 2.000, tinglyst i ejendommene Danmarksgade 54. Reberbansgade 16 A og Niels Ebbesens Gade 4 - 4A, som er henlagt i selskabet.

Ejerpantebrev, t.DKK 1.000, tinglyst i ejendommen Vesterbro 81 A-B og Jens Bangs Gade 7.

Ejerpantebrev, t.DKK 1.000, tinglyst i ejendommen Vesterbro 121/Gl. Strandvej 1, Aalborg.

I ejendommen Reberbansgade 16A er yderligere tinglyst inkonvertible pantebreve ifm. byfornyelse til BRFkredit på opr. t.DKK 468 og t.DKK 16. Lånene er tinglyst som respekterede fremtidig pantegæld.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Vesterbro 81 m.fl., er tinglyst ejerpantebreve på i alt t.DKK 60.

Til sikkerhed for "Vand- og Varmeforsyningen - Jens Bangs Gade" er tinglyst ejerpantebrev t.DKK 50.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Fyrrebakken er tinglyst 8 stk. ejerpantebreve á nom. t.DKK 5, i alt t.DKK 40.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Kimbrergaarden (Jernbanegade) er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.DKK 10.

Nykredit har stillet købesumsgaranti på i alt t.DKK 4.800 til sikkerhed for gennemførelse af køb af 4 lejligheder.