

# EjendomsFinans ApS

Lindevangsvej 12, 3460 Birkerød  
CVR-nr. 15 88 20 85

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Jesper Rasmussen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 23

---

---

**Selskabet**

---

EjendomsFinans ApS  
c/o Jesper Rasmussen  
Lindevangsvej 12  
3460 Birkerød

Telefon: 43 26 80 61  
E-mail: Jesper@Rasmussen.net

Hjemsted: Birkerød  
CVR-nr.: 15 88 20 85  
Stiftet: 10. januar 1992  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jesper Rasmussen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

EjendomsFinans Nørrebrogade 186 m.fl. Holding ApS, Rudersdal  
ApS SPKR 4 nr. 3331, Rudersdal

---

**Associerede virksomheder**

---

Kompagnistræde 11 af 1. juni 2011 I/S, Rudersdal  
Ejendomsselskabet Nyhus A/S, Aarhus  
Nybolig Erhverv København Holding ApS, København  
Nybolig Projektsalg A/S, Købehavn

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for EjendomsFinans 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.

Birkerød, den 30. maj 2016

**Direktionen**

Jesper Rasmussen

**Til kapitalejeren i EjendomsFinans ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsFinans 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.

### **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 30. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i handel med og investering i fast ejendom samt investering i værdipapirer og anden hermed forbunden virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet vurderer investeringsejendomme til handelsværdi, med 10% nedslag i forhold til forventet salgspris idet omfang disse ikke er frigjorte for lejemål.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 8.975.537 mod t.DKK -2.745 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 30.631.976.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Som følge af et stigende renteniveau på finansmarkedet er den negative værdi af renteswapen i datterselskabet faldet i regnskabsåret og har således påvirket årets resultat positivt med t.DKK 1.129 før skat. Akkumuleret er egenkapitalen pr. 31.12.2015 reduceret med t.DKK 10.344 vedrørende denne swap.

**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 t.DKK
	<b>-160.248</b>	<b>-3.756</b>
2 Personaleomkostninger	-43.000	-53
	<b>-203.248</b>	<b>-3.809</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-96.079	0
	<b>-299.327</b>	<b>-3.809</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.412.985	-2.680
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.854.735	3.461
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	1.898.972	747
3 Andre finansielle indtægter	158.742	190
4 Andre finansielle omkostninger	-121.669	-613
	<b>9.203.765</b>	<b>1.105</b>
	<b>8.904.438</b>	<b>-2.704</b>
5 Skat af årets resultat	71.099	-41
	<b>8.975.537</b>	<b>-2.745</b>

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.622.639	-799
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	600
Overført resultat	1.852.898	-2.546
	<b>8.975.537</b>	<b>-2.745</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Grunde og bygninger	4.714.749	4.715
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	694.155	395
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.408.904</b>	<b>5.110</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.068.666	5.265
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	15.197.342	14.376
	Andre værdipapirer og kapitalandele	196.766	1.111
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.462.774</b>	<b>20.752</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.871.678</b>	<b>25.862</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.357.192	4.122
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	168
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	0
	Andre tilgodehavender	133.324	135
<b>9</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.492.516</b>	<b>4.425</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.524	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>4.524</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.321.688</b>	<b>2.796</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.818.728</b>	<b>7.221</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.690.406</b>	<b>33.083</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	200.000	200
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.639.364	2.017
	Overført resultat	21.292.612	19.440
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
<b>10</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>30.631.976</b>	<b>21.657</b>
	Hensættelser til udskudt skat	837.142	891
	Andre hensatte forpligtelser	0	6.609
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>837.142</b>	<b>7.500</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.508.961	3.400
<b>11</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.508.961</b>	<b>3.400</b>
	Anden gæld	712.327	526
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>712.327</b>	<b>526</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.221.288</b>	<b>3.926</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>35.690.406</b>	<b>33.083</b>

12 Eventualforpligtelser

13 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, tab på debitorer.

### 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

### 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 finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### 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 koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sam-beskattede 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 over-skud.

## 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 efterfølg-ende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien fastsættes via markedsværdien reduceret med 10% da lejemålene ikke er frigjorte for lejemål.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af-skrivninger 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 mel-lem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgs-tidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 fortje-nester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

### **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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

### **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 og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **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.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

## 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:

Ejendomme til salg er værdiansat til handelsværdi med 10% nedsalg i forhold til forventet salgspris, idet omfang nogle af ejendommene ikke er frigjorte for lejemål

	2015	2014
	DKK	t.DKK

## 2. Personaleomkostninger

Pensioner	43.000	43
Personaleomkostninger i øvrigt	0	10
I alt	43.000	53

## 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.677	112
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	128.221	39
Øvrige finansielle indtægter	2.844	19
Valutakursreguleringer	0	20
I alt	158.742	190

## 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	101.991	99
Øvrige finansielle omkostninger	19.678	514
I alt	121.669	613

	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>5. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	-53.602	10
Regulering af tidligere års skat	-17.497	31
I alt	-71.099	41

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	5.344.031	1.836.254
Tilgang i året	0	395.234
Kostpris pr. 31.12.15	5.344.031	2.231.488
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	629.282	1.441.254
Afskrivninger i året	0	96.079
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	629.282	1.537.333
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	4.714.749	694.155

31.12.15	31.12.14
DKK	t.DKK

## 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	3.484.635	3.485
Kostpris pr. 31.12.15	3.484.635	3.485
Opskrivninger pr. 31.12.14	-4.828.954	-2.149
Årets resultat	5.412.985	-2.680
Opskrivninger pr. 31.12.15	584.031	-4.829
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	6.609
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	6.609
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	4.068.666	5.265

### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
EjendomsFinans Nørrebrogade 186 m.fl. Holding ApS, Rudersdal	100%	-1.271.496	5.337.756
ApS SPKR 4 nr. 3331, Rudersdal	100%	5.340.161	75.229

31.12.15	31.12.14
DKK	t.DKK

## 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	6.861.335	6.299
Tilgang i året	0	563
Afgang i året	-387.470	0

Kostpris pr. 31.12.15	6.473.865	6.862
-----------------------	-----------	-------

Opskrivninger pr. 31.12.14	6.845.679	4.965
Årets resultat	1.854.736	3.461
Udbytte	-1.522.439	-1.580
Andre reguleringer	1.157.844	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	387.657	0

Opskrivninger pr. 31.12.15	8.723.477	6.846
----------------------------	-----------	-------

Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	668
---	---	-----

Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	668
---	---	-----

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	15.197.342	14.376
------------------------------------	------------	--------

### Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kompagnistræde 11 af 1. juni 2011 I/S, Rudersdal	50,00%	16.609.777	340.909
Ejendomsselskabet Nyhus A/S, Aarhus	15,00%	8.956.720	1.402.545
Nybolig Erhverv København Holding ApS, København	50,00%	8.682.058	8.755.552
Nybolig Projektsalg A/S, Købehavn	37,50%	-222.497	-1.722.497

31.12.15	31.12.14
DKK	t.DKK

## 9. Tilgodehavender

Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	6.357.192	4.122
---	-----------	-------

## 10. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
-------------	----------------------	---	----------------------	--

### Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	200.000	2.816.021	21.985.777	200.000
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-600.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-799.296	-1.946.063	0
Saldo pr. 31.12.14	200.000	2.016.725	19.439.714	0

### Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	200.000	2.016.725	19.439.714	0
Forslag til resultatdisponering	0	6.622.639	1.852.898	500.000
Saldo pr. 31.12.15	200.000	8.639.364	21.292.612	500.000

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

## 11. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.15 DKK	Gæld i alt 31.12.14 t.DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.508.961	3.400

## 12. 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 og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har afgivet erklæring om ikke at kræve sit tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på t.DKK 6.357 indfriet før tilknyttede virksomheds likviditet tillader dette, samt at ville tilføre tilknyttede virksomheder likviditet, såfremt dette er nødvendigt for at selskabet skal kunne betale sine kreditorer ved forfald. Erklæringen er gældende til 31. december 2016.

## 13. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskabers bankengagement har selskabet udstedt ejerpantebrev på ialt t.DKK 3.150. Ejerpantebrevene giver pant i ejendomme med bogført værdi på t.DKK 2.530. Gælden udgør pr. 31. december 2015 DKK 0.

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendomme til fordel for ejerforeningerne for ialt t.DKK 80.

Endvidere hæfter selskabet for t.DKK 4.000 for ej indbetalt egenkapital i K/S Westgate Road, som er under solvent afvikling hvorfor forpligtelsen ikke er aktuel.