

Administrationselskabet Gram A/S

CVR-nr. 18669838

Svendsgade 62, 3. th.

6700 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Egenkapitalopgørelse for 2015	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Administrationsselskabet Gram A/S
Svendsgade 62, 3. th.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18669838

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Peter Schmitz, formand
Alfred Gram
Søren Thisgaard

Direktion

Alfred Gram, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Administrationsselskabet Gram A/S.

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.

Esbjerg, den 30.05.2016

Direktion

Alfred Gram
direktør

Bestyrelse

Peter Schmitz
formand

Alfred Gram

Søren Thisgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Administrationsselskabet Gram A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Administrationsselskabet Gram A/S 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Esbjerg, den 30.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsadministration, køb og salg af erhvervs- og boligudlejningsejendomme, udbud og salg af investeringsprojekter samt besiddelse af kapitalinteresser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 9.032 t.kr. mod et overskud på 8.334 t.kr. i 2014.

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 6.538 t.kr. mod et overskud på 6.876 t.kr. i 2014, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Investeringsforhold

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og årets værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen. Den blandede erhvervs- og boligejendom, beliggende Skolegade 19, Esbjerg, er målt til 6.800 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Den blandede erhvervs- og boligejendom, beliggende Skolegade 21, Esbjerg, er målt til 4.900 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Boligejendommen, beliggende Sjællandsgade 24, Esbjerg, er målt til 5.000 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Boligejendommen, beliggende Sjællandsgade 30, Esbjerg, er målt til 5.800 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Boligejendommen, beliggende Jyllandsgade 126-128/Svendsgade 62, Esbjerg, er målt til 14.300 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Den blandede erhvervs- og boligejendom, beliggende Kongensgade 73/Smedegade 19, Esbjerg, er målt til 9.300 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Boligejendommen, beliggende Marbækvej 10A, Esbjerg, er målt til 6.600 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 7%.

Boligejendommen, beliggende Niels Juels Gade 5, Esbjerg, er målt til 5.300 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Ledelsesberetning

Boligejendommen, beliggende Nørregade 6, Esbjerg, er målt til 4.100 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Boligejendommen, beliggende Hammerum Hovedgade 104A, Herning, er målt til 16.400 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 7%.

Den blandede erhvervs- og boligejendom, beliggende Helligkorsgade 14, Kolding, er målt til 24.300 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6,75%.

Boligejendommen, beliggende Strandgade 7, Vejle, er målt til 11.900 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Den blandede erhvervs- og boligejendom, beliggende Skolegade 23-25, Esbjerg, er målt til 14.900 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Den blandede erhvervs- og boligejendom, beliggende Torvegade 13, Esbjerg, er målt til 4.400 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Den blandede erhvervs- og boligejendom, beliggende Torvegade 7-9 / Borbergade 39, Esbjerg, er målt til 7.433 t.kr. pr. 31.12.2015, svarende til anskaffelsessummen. Ejendommen forventes færdigudviklet i 2016. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

Den blandede erhvervs- og boligejendom, beliggende Præstegårdsvej 7, Vejle, er målt til 600 t.kr. pr. 31.12.2015. Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør 6%.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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	3-5 år
---	--------

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.413.319	7.302.669
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.402.924	2.685.936
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		253.626	(469.873)
Personaleomkostninger	2	(2.968.791)	(2.748.239)
Af- og nedskrivninger	3	(38.274)	(29.941)
Driftsresultat		7.062.804	6.740.552
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.195.204	1.875.513
Andre finansielle indtægter	4	1.627.008	1.532.925
Andre finansielle omkostninger	5	(1.853.232)	(1.815.385)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		9.031.784	8.333.605
Skat af ordinært resultat	6	(2.493.320)	(1.457.737)
Årets resultat		6.538.464	6.875.868
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.500.000	2.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.095.204	1.875.513
Øvrige reserver		0	1.673.128
Overført resultat		3.943.260	827.227
		6.538.464	6.875.868

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		142.033.591	127.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		147.173	103.341
Materielle anlægsaktiver	7	<u>142.180.764</u>	<u>127.503.341</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		23.922.415	22.827.211
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.890.785	12.090.577
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>25.813.200</u>	<u>34.917.788</u>
Anlægsaktiver		<u>167.993.964</u>	<u>162.421.129</u>
Andre tilgodehavender		199.358	494.121
Periodeafgrænsningsposter		48.338	84.373
Tilgodehavender		<u>247.696</u>	<u>578.494</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	8.462.679	0
Værdipapirer og kapitalandele		<u>8.462.679</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>7.278</u>	<u>335</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.717.653</u>	<u>578.829</u>
Aktiver		<u><u>176.711.617</u></u>	<u><u>162.999.958</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	10	8.700.000	8.700.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.474.590	15.379.386
Øvrige reserver		0	10.329.987
Overført overskud eller underskud		54.908.101	40.634.854
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	2.500.000
Egenkapital		<u>81.582.691</u>	<u>77.544.227</u>
Udskudt skat		10.205.000	8.615.000
Hensatte forpligtelser		<u>10.205.000</u>	<u>8.615.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		68.283.125	66.388.985
Deposita		3.064.877	2.769.635
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>71.348.002</u>	<u>69.158.620</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.388.319	1.019.514
Bankgæld		7.745.300	2.537.676
Leverandører af varer og tjenesteydelser		335.667	470.746
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.115.397	2.383.083
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		400.000	0
Skyldig selskabsskat		346.839	136.676
Anden gæld		1.019.068	932.574
Periodeafgrænsningsposter		225.334	201.842
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.575.924</u>	<u>7.682.111</u>
Gældsforpligtelser		<u>84.923.926</u>	<u>76.840.731</u>
Passiver		<u>176.711.617</u>	<u>162.999.958</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis- metode kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.
Egenkapital primo	8.700.000	15.379.386	10.329.987	40.634.854
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Overført til reserver	0	0	(10.329.987)	10.329.987
Årets resultat	0	1.095.204	0	3.943.260
Egenkapital ultimo	8.700.000	16.474.590	0	54.908.101

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	77.544.227
Udbetalt ordinært udbytte	(2.500.000)	(2.500.000)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	1.500.000	6.538.464
Egenkapital ultimo	1.500.000	81.582.691

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 142.034 t.kr. De anvendte afkastsatser ved måling udgør mellem 6-7%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og de af ledelsen fastsatte afkastsatser. Værdiregulering af prioritetsgæld udgør 254 t.kr. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres kan det medføre behov for værdiregulering.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	2.758.154	2.521.959
Andre omkostninger til social sikring	210.637	226.280
	2.968.791	2.748.239

	2015	2014
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	38.274	29.941
	38.274	29.941

	2015	2014
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	357.957	485.330
Øvrige finansielle indtægter	1.269.051	1.047.595
	1.627.008	1.532.925

	2015	2014
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	88.044	91.750
Renteomkostninger i øvrigt	1.585.856	1.687.923
Øvrige finansielle omkostninger	179.332	35.712
	1.853.232	1.815.385

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
6. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	890.925	681.737
Ændring af udskudt skat	1.590.000	776.000
Regulering vedrørende tidligere år	12.395	0
	2.493.320	1.457.737
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	99.201.140	303.470
Tilgange	13.230.667	82.106
Afgange	0	(104.491)
Kostpris ultimo	112.431.807	281.085
Opskrivninger primo	28.198.860	0
Årets opskrivninger	1.402.924	0
Opskrivninger ultimo	29.601.784	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(200.129)
Årets afskrivninger	0	(38.274)
Tilbageførsel ved afgang	0	104.491
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(133.912)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	142.033.591	147.173

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastsatserne for selskabets investeringsejendomme udgør mellem 6-7% pr. 31.12.2015. En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 10,7 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.447.825	11.083.457
Afgange	0	(10.121.541)
Kostpris ultimo	7.447.825	961.916
Opskrivninger primo	15.379.386	1.007.120
Andel af årets resultat	2.195.204	0
Udbytte	(1.100.000)	0
Opskrivninger	0	281.000
Tilbageførsel ved afgange	0	(359.251)
Opskrivninger ultimo	16.474.590	928.869
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.922.415	1.890.785

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Investeringselskabet af 15. marts 2000 ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009	Esbjerg	A/S	100,00
Projektformidling Vest ApS	Esbjerg	ApS	100,00

Andre værdipapirer og kapitalandele:
Byggeringen I Esbjerg A/S, Esbjerg, 15%
K/S Dan Ejendoms-Invest I, Esbjerg, 0,5%

9. Andre værdipapirer og kapitalandele

Afgange vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele vedrører børsnoterede værdipapirer flyttet til omsætningsaktiver.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
10. Virksomhedskapital			
Aktier	8.700	1.000,00	8.700.000
	8.700		8.700.000

Noter

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	8.700.000	8.700.000	8.700.000	8.700.000	5.700.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	3.000.000
Virksomhedskapital ultimo	8.700.000	8.700.000	8.700.000	8.700.000	8.700.000

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.019.514	1.388.319	68.283.125	58.205.187
Deposita	0	0	3.064.877	0
	1.019.514	1.388.319	71.348.002	58.205.187

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for disse selskaber.

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 69.671 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 142.034 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 7.445 t.kr., er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. og skadesløsbrev nom. 12.500 t.kr. i ejendommen Helligkorsgade 14, Kolding, samt indestående på bankkonti og børsnoterede værdier i depot.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom Helligkorsgade 14, Kolding, udgør pr. 31.12.2015 24.300 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af indestående på bankkonti stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 2 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede aktier og obligationer stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 8.463 t.kr. pr. 31.12.2015.

Endvidere er der til sikkerhed for bankgæld afgivet transport i huslejeindbetalinger vedrørende ejendommen Helligkorsgade 14, Kolding.

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 4.100 t.kr. og skadesløsbreve nom. 3.000 t.kr., der pr. 31.12.2015 henstår som ubenyttede.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for K/S Dan Ejendoms-Invest I for alt mellemværende med kreditinstitutter.

14. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Alfred Gram, Svendsgade 62, 3. tv., Esbjerg.