

Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS

Kastetvej 21 A, 9000 Aalborg
CVR-nr. 19 69 64 99

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Jens Kærsgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 22

Selskabet

Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS
Kastetvej 21 A
9000 Aalborg
Telefon: 70 27 11 31
Telefax: 96 31 71 12
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 19 69 64 99

Direktion

Jens Kærsgaard
Niels Kristian Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordjyske Bank
Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. maj 2016

Direktionen

Jens Kærsgaard

Niels Kristian Andersen

Til kapitalejeren i Kærsgaard & Andersen Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kærsgaard & Andersen 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.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til kapitalejere. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

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 19. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Årets resultat er opgjort med et overskud før skat på 20,5 mio. DKK (2014 = 10,4 mio. DKK) efter indregning af dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v. på 9,2 mio. DKK (2014 = 1,0 mio. DKK)

Årets resultat efter skat udgør 17,7 mio. DKK og anses som tilfredsstillende.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter en afkastbaseret model. Dagsværdier er opgjort individuelt for de enkelte ejendomme med afkastprocenter på 4,5% til 5,0%. Årets dagsværdiregulering udgør 9,2 mio. DKK. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i afsnittet om anvendt regnskabspraksis samt regnskabet's note 4.

Egenkapitalen udgør 64,4 mio. DKK pr. 31.12.15 (31.12.14 = 46,3 mio. DKK). Lånekapital fra tilknyttede virksomheder udgør 8,0 mio. DKK pr. 31.12.15 (31.12.14 = 7,8 mio. DKK), hvorved ejerne samlet har bundet kapital i selskabet med 72,4 mio. DKK svarende til en soliditet på 53,8% (31.12.14 = 43,8%).

LinberTo GmbH

Selskabet har realiseret et overskud før skat på 19,1 mio. DKK (2014 = 16,0 mio. DKK) efter indtægtsførsel af realiserede avancer og værdiregulering af investeringsejendomme med 20,0 mio. DKK (2014 = 17,5 mio. DKK).

Resultatandel i dattervirksomheden er indregnet med 6,9 mio. DKK (2014 = 5,4 mio. DKK).

Tyske ejendomme i LinberTo GmbH indregnes til dagsværdi efter reglerne om investerings-ejendomme. Pr. 31.12.15 er ejendommene opført til 76,3 mio. DKK (31.12.14 = 89,4 mio. DKK), og ledelsen vurderer, at det er en fair vurdering af den aktuelle markedsværdi, en vurdering som underbygges af gennemførte salg i 2014 og 2015.

Pr. 31.12.15 er samlet indregnet 1,3 mio. DKK vedrørende dagsværdiregulering af renteaf-dækning (swap-aftale) og fastrentelån. (31.12.14 = 3,6 mio. DKK) En værdi som i takt med af-løb af renteafdækningen og fastrentelånet vil øge egenkapitalen med et tilsvarende beløb med fradrag af skat.

Havrevangen ApS

Kapitalandel i Havrevangen ApS indgår i resultatet med et overskud på 1,3 mio. DKK (2014 = 1,1 mio. DKK)

Ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme på baggrund af afkastberegninger.

Selskabets finansielle stilling og resultatet af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 og balance pr. 31.12.15.

Likviditet og kapitalforhold

Danske ejendomme er finansieret med langfristede realkreditlån, hvoraf ca. 60% er med løbende rentetilpasning, mens den resterende del er med fast rente i lånets løbetid. Lån er ydet i enten DKK eller EUR.

Tyske ejendomme, der indgår i regnskabet for det tilknyttede selskab LinberTo GmbH, er finansieret med fastforrentede lån, hvor renten er fastlagt indtil 2016.

Ledelsen er i løbende dialog med pengeinstitut om bevilligede lån og kreditter inkl. lån og kreditter i datterselskaber. Bevilligede lån og kreditter hos pengeinstitut genforhandles én gang årligt og forventes forlænget på uændrede vilkår.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af betydning for årsrapporten.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	3.927.909	3.602.927
1 Personaleomkostninger	-300.000	-200.000
	3.627.909	3.402.927
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.175.000	965.854
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	330.864
	12.802.909	4.699.645
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.267.146	6.469.177
2 Andre finansielle indtægter	1.133.381	1.638.027
3 Andre finansielle omkostninger	-1.738.790	-2.406.850
	7.661.737	5.700.354
	20.464.646	10.399.999
Skat af årets resultat	-2.731.945	-941.731
	17.732.701	9.458.268
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.568.274	6.236.459
Overført resultat	9.164.427	3.221.809
	17.732.701	9.458.268

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	91.125.000	81.950.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	91.125.000	81.950.000
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.902.897	15.334.623
	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.964.003	15.213.794
	Finansielle anlægsaktiver i alt	39.866.900	30.548.417
	Anlægsaktiver i alt	130.991.900	112.498.417
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.286.489	4.973.955
	Tilgodehavende selskabsskat	163.401	0
	Andre tilgodehavender	18.603	0
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	0	480.299
	Periodeafgrænsningsposter	114.280	155.425
	Tilgodehavender i alt	3.582.773	5.609.679
	Likvide beholdninger	39.386	5.491.798
	Omsætningsaktiver i alt	3.622.159	11.101.477
	Aktiver i alt	134.614.059	123.599.894

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	23.363.931	14.795.657
	Overført resultat	40.741.584	31.276.029
6	Egenkapital i alt	64.355.515	46.321.686
7	Hensættelser til udskudt skat	7.368.000	5.270.000
	Hensatte forpligtelser i alt	7.368.000	5.270.000
	Gæld til realkreditinstitutter	46.921.802	47.809.690
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.588.593	11.224.243
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.510.395	59.033.933
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.582.080	1.458.233
	Gæld til kreditinstitutter	54.029	235.622
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.011.806	7.823.962
	Selskabsskat	0	480.248
	Anden gæld	2.732.234	2.976.210
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.380.149	12.974.275
	Gældsforpligtelser i alt	62.890.544	72.008.208
	Passiver i alt	134.614.059	123.599.894

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter

GENERELT

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

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

Selskabet har for regnskabsåret 2015 førtidsimplementeret reglerne i årsregnskabsloven omkring "måling af gæld til amortiseret kostpris".

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet indregner pr. 31.12.15 gælden til amortiseret kostpris, hvor tidligere år er indregnet til dagsværdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser er sammenligningstal ikke tilrettet.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringer fra selskabet og de associerede virksomheder udgør en nedjustering af årets resultat før skat med 1,0 mio. DKK og egenkapitalen pr. 31.12.15 nedjusteres med 0,7 mio. DKK.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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 finansiel 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i henhold til faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer samt låneomkostninger.

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 posterings 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.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelse af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. I anskaffelsesåret indregnes udlejningsejendomme til anskaffelsessum.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendomme.

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.

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

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.

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.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Pensioner	300.000	200.000
I alt	300.000	200.000
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	176.186	22.511
Øvrige finansielle indtægter	957.195	1.615.516
I alt	1.133.381	1.638.027

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	315.883	320.828
Øvrige finansielle omkostninger	1.422.907	2.086.022
I alt	1.738.790	2.406.850

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	68.873.481
Kostpris pr. 31.12.15	68.873.481
Opskrivninger pr. 31.12.14	21.326.519
Opskrivninger i året	9.175.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	30.501.519
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	8.250.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	8.250.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	91.125.000

Investeringsejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,5% til 5,0% (2014: 5%).

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	538.966	5.760.578
Afgang i året	0	-5.221.612

Kostpris pr. 31.12.15	538.966	538.966
-----------------------	---------	---------

Opskrivninger pr. 31.12.14	14.795.657	8.559.198
Valutakursregulering	-12.635	-2.209
Årets resultat	8.267.146	6.469.177
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	313.763	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-230.509

Opskrivninger pr. 31.12.15	23.363.931	14.795.657
----------------------------	------------	------------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	23.902.897	15.334.623
------------------------------------	------------	------------

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LinberTo GmbH, Aalborg	57,89%	30.079.745	11.963.384
Havrevangen ApS, Aalborg	66,67%	9.734.600	2.012.315

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	250.000	8.559.198	28.056.429
Valutakursregulering	0	0	-2.209
Forslag til resultatdisponering	0	6.236.459	3.221.809
Saldo pr. 31.12.14	250.000	14.795.657	31.276.029

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	250.000	14.795.657	31.276.029
Valutakursregulering	0	0	-12.635
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	0	313.763
Forslag til resultatdisponering	0	8.568.274	9.164.427
Saldo pr. 31.12.15	250.000	23.363.931	40.741.584

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	250.000	250.000	250.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	125.000
Saldo, ultimo	250.000	250.000	250.000	250.000

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse udskudt skat pr. 31.12.14	5.270.000	4.981.000
Udskudt skat af årets resultat	2.098.000	289.000
Hensættelse udskudt skat pr. 31.12.15	7.368.000	5.270.000

8. 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	872.303	42.861.040	47.794.105	48.563.445
Kreditinstitutter i øvrigt	709.777	692.852	4.298.370	11.928.721
I alt	1.582.080	43.553.892	52.092.475	60.492.166

9. 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 skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Kærsgaard & Andersen Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Begrænset kaution på 7,7 mio. DKK pr. 31.12.15 overfor datterselskabet LinberTo'S engagement med Nordjyske Bank.

Kaution overfor Nykredit for datterselskabet Havrevangen ApS' lån, nom. 12 mio. DKK, restgæld 31.12.15 9,4 mio. DKK, samt pantsat konto med indestående på t.DKK 5.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er deponeret ejerpantebrev 3,5 mio. DKK med pant i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi 91,13 mio. DKK.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank, er deponeret værdipapirer med bogført værdi 16,0 mio. DKK samt bankkonto t.DKK 5 pr. 31.12.15.

11. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 31.12.14	480.299
Rente	42.908
Indbetalt i årets løb	-523.207
Kostpris pr. 31.12.15	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0