

# **Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S**

Pallasvej 9, 7100 Vejle  
CVR-nr. 25 45 58 51

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Søren Impgaard Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 22

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S  
Pallasvej 9  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 25 45 58 51

---

**Bestyrelse**

---

Lars Impgaard Nielsen, formand  
Søren Impgaard Nielsen  
Jens Impgaard Nielsen

---

**Direktion**

---

Søren Impgaard Nielsen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S.

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.

Vejle, den 22. april 2016

### **Direktionen**

Søren Impgaard Nielsen

### **Bestyrelsen**

Lars Impgaard Nielsen  
Formand

Søren Impgaard Nielsen

Jens Impgaard Nielsen

## Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 22. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investering.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.424.500 mod DKK 4.735.622 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.807.274.

Balancens egenkapital udgør t.DKK 30.289.964 før markedsværdien af gældsplejen. I årene 2005 - 2007 blev der efter aftale med selskabets bank indgået en langsigtet sikring af en del af de kortfristede realkreditlån. Grundet udviklingen i rentemarkedet i forbindelse med finanskrisen udgør markedsværdien af denne ikke spekulative rentesikring pr. statusdagen - t.DKK 2.938 før skat. Balancens reviderede egenkapital udgør herpå t.DKK 27.352.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedet for boligudlejningsejendomme i Københavns brokvarterer har en svag opadgående tendens, påvirket af stabiliseringen af den danske økonomi og den store efterspørgsel på det private boligmarked for ejer- og andelsboliger. Koncernen har gennem de seneste knap 4 år været søgende på ejendomsmarkedet, og det vurderes, at realiserede salgspriser typisk ligger med et afkastniveau på ca. 3%, afhængig af ejendommens udviklingsniveau og bydel.

Koncernen har gennem de seneste 18 måneder afsluttet seks handler på ejendomme, hvor ejendommen i de tre tilfælde tilgik lejerne på tilbudspligten. To ejendomme er overtaget, idet de faldt indenfor småhusreglementet, og en ejendom er pt. i tilbud til lejerne.

På baggrund af denne seneste udvikling, er selskabets ejendomme i København er værdiansat med en kapitaliseringsfaktor på 4,30% mod sidste års værdi på 5,56% - en værdistigning på t.DKK 4.087, inkl. moderniseringerne, som medfører øget lejeindtægt og styrkelse af selskabets rentabilitet.

Selskabet foretager gældspleje for lån optaget i ejendommene. Gældsplejen foretages i fuldmagtsforhold varetaget af Jyske Bank og løber i 10 år. Der er i 2014 konstateret realiserede nettotab på t.DKK 966, som er udgiftsført i resultatopgørelsen. Der er urealiserede nettogevinst på t.DKK 232, som er ført over egenkapitalen.

Markedsværdien af gældsplejen udgør pr. statusdagen t.DKK -2.938, som er optaget under anden gæld i balancen.

Pr. 31.12.14 har selskabet indgået følgende forretninger:

Fastrenteswap for DKK 25 mio. til en fast rente på 4,56%, modtagende CIBOR+-rente, der løber frem til 30.12.17.

Varigheden af gældsplejen i fuldmagtsforhold udgør pr. 31.12.14: 3 år.

**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
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.413.280</b>	<b>1.984.535</b>
1	Personaleomkostninger	-518.622	-246.292
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.894.658</b>	<b>1.738.243</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.379.701	4.087.662
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-17.845	20.294
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.256.514</b>	<b>5.846.199</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.386.830	1.294.314
2	Andre finansielle indtægter	67.421	244
3	Andre finansielle omkostninger	-1.524.348	-1.430.280
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-70.097</b>	<b>-135.722</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.186.417</b>	<b>5.710.477</b>
4	Skat af årets resultat	-761.917	-974.855
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.424.500</b>	<b>4.735.622</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.386.830	1.294.314
Forslag til udbytte for regnskabsåret	315.000	299.400
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	9.375	0
Overført resultat	2.713.295	3.141.908
<b>I alt</b>	<b>4.424.500</b>	<b>4.735.622</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	77.220.731	62.234.321
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>77.220.731</b>	<b>62.234.321</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.708.105	9.921.275
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.745	3.754
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.711.850</b>	<b>9.925.029</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>87.932.581</b>	<b>72.159.350</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.528	19.193
	Tilgodehavende selskabsskat	221.374	271.595
	Andre tilgodehavender	302.318	128.278
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.971
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>530.220</b>	<b>427.037</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>315.256</b>	<b>1.455.342</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>845.476</b>	<b>1.882.379</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>88.778.057</b>	<b>74.041.729</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.617.825	6.230.995
	Overført resultat	23.688.449	20.320.189
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.807.274</b>	<b>27.052.184</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.560.000	4.419.000
	Andre hensatte forpligtelser	393.436	124.314
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.953.436</b>	<b>4.543.314</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	45.110.487	24.051.328
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.125.580	2.938.379
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>47.236.067</b>	<b>26.989.707</b>
<b>8</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	157.542	0
	Gæld til kreditinstitutter	0	12.000.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.516.978	1.219.546
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.633	4.314
	Gæld til associerede virksomheder	1.683.238	1.879.493
	Anden gæld	90.839	53.771
	Periodeafgrænsningsposter	8.050	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	315.000	299.400
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.781.280</b>	<b>15.456.524</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.017.347</b>	<b>42.446.231</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>88.778.057</b>	<b>74.041.729</b>

9 Eventualforpligtelser

10 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.

### 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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 reklame og administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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 danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

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 mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

### 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 gældsforpligtelse.

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

### **Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

### 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.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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



### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	511.337	237.707
Personaleomkostninger i øvrigt	7.285	8.585
I alt	518.622	246.292

### 2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	67.421	244
I alt	67.421	244

### 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	75.215	63.426
Øvrige finansielle omkostninger	1.449.133	1.366.854
I alt	1.524.348	1.430.280

### 4. Skatter

Årets aktuelle skat	-379.083	-183.145
Årets udskudte skat	1.141.000	1.158.000
I alt	761.917	974.855

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	50.792.542
Tilgang i året	486.400
Kostpris pr. 31.12.15	51.278.942
Opskrivninger pr. 31.12.14	23.562.044
Opskrivninger i året	2.379.745
Opskrivninger pr. 31.12.15	25.941.789
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	77.220.731

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 4,5-5,15. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris pr. 31.12.14	3.690.280	3.690.280
Kostpris pr. 31.12.15	3.690.280	3.690.280
Opskrivninger pr. 31.12.14	6.230.995	4.936.681
Årets resultat	1.386.830	1.294.314
Udbytte	-600.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	7.017.825	6.230.995
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	10.708.105	9.921.275

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ejendomsselskabet Mimersgade A/S, Vejle	100%

**7. 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	501.000	4.936.681	17.111.416
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	0	231.415
Forslag til resultatdisponering	0	1.294.314	3.141.908
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-164.550
Saldo pr. 31.12.14	501.000	6.230.995	20.320.189

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	501.000	6.230.995	20.320.189
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-9.375
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	0	812.799
Forslag til resultatdisponering	0	1.386.830	2.722.670
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-157.834
Saldo pr. 31.12.15	501.000	7.617.825	23.688.449

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	501	1.000

**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	157.542	44.380.278	45.268.029	24.051.328
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	2.125.580	2.938.379
I alt	157.542	44.380.278	47.393.609	26.989.707

**9. 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. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

**10. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 41.268 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 77.221.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.050, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 64.282. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.