

**JT Ejendomme, Vejen ApS**

**Hvedevænget 22**

**6600 Vejen**

CVR-nr. 27 28 67 47

**Årsrapport 2015**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den <sup>9/6</sup> 2016



---

Jan Terkelsen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter til årsregnskabet	15

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JT Ejendomme, Vejen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 6. juni 2016

**Direktion**



Jan Terkelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i JT Ejendomme, Vejen ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JT Ejendomme, Vejen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Kolding, den 6. juni 2016

## **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68



Torben Kristensen

Statsautoriseret revisor

**BEIERHOLM**  
VI SKABER BALANCE

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JT Ejendomme, Vejen ApS  
Hvedevænget 22  
6600 Vejen  
CVR-nr.: 27 28 67 47  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. august 2003  
Hjemsted: Vejen

### Direktion

Jan Terkelsen

### Revision

Beierholm  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Kokholm 1B  
6000 Kolding

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.652.832, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 10.760.310.

For at reducere renterisikoen er der indgået renteswapper i EUR og DKK for en hovedstol med en modværdi på ca. 30 mio. DKK.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme, som består af bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, er værdiansat på baggrund af en nettoforrentning på 5,0 - 7,5%.

Det er ledelsens opfattelse at de indregnede værdier er udtryk for ejendommenes dagsværdi.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JT Ejendomme, Vejen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 ændret regnskabsprincip, således at kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Dette medfører at kapitalandele ikke længere måles til kostpris.

Ændringen har medført en tilpasning af sammenligningstallene. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har medført en ændring af egenkapitalen primo 2014 på kr. 214.784.

Det regnskabsmæssige resultat for 2014 er ændret med kr. 62.268, således er egenkapitalen ultimo 2014 påvirket positivt med kr. 277.052. Ændringen har ingen skattemæssig påvirkning.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har for indeværende år haft en positiv indvirkning på resultatet på kr. 80.871. Ændringen har ingen skattemæssig påvirkning. Egenkapitalen ville have været kr. 10.402.167, såfremt praksisændringen ikke var gennemført.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

I bruttofortjenesten indgår indtægter fra udlejning af boliglejemål. Indtægterne omfatter egentlig husleje samt skatter og afgifter, afskrivninger mv. der betales af lejerne, samt godtgørelse fra fraflyttede lejere.

I bruttofortjenesten fragår ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme, herunder skatter og afgifter og forsikringer samt reparation, løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontor, honorar til ejendomsadministrator og tab på lejere.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres i den periode de vedrører uanset betalingstidspunkt.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder". Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen til dagsværdi er baseret på en afkastbaseret model.

Dagsværdien for investeringsejendommene er beregnet på baggrund af den afkastbaserede model, normalindtjeningsmodellen.

Nettolejen på udlejede lejemål er i henhold til kontrakt, og nettolejen på tomme lejemål er fastsat svarende til den leje, der realiseres på tilsvarende lejemål.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger, jf. dog afsnittet afledte finansielle instrumenter.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under langfristede gældsforpligtelser.

**Anvendt regnskabspraksis**

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.025.534</b>	<b>2.516.659</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-274.874</u>	<u>-158.590</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.750.660</b>	<b>2.358.069</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-11.664
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>832.329</u>	<u>-10.633</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.582.989</b>	<b>2.335.772</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	580.871	812.268
Finansielle indtægter	4	270.132	96.735
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.653.891</u>	<u>-1.634.347</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.780.101</b>	<b>1.610.428</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-127.269</u>	<u>-180.517</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.652.832</u></b>	<b><u>1.429.911</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		80.871	62.268
Overført resultat		<u>1.571.961</u>	<u>1.367.643</u>
		<b><u>1.652.832</u></b>	<b><u>1.429.911</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	8		
Investeringsejendomme	7	54.194.942	50.582.056
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
		<u>54.194.942</u>	<u>50.582.056</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	2.849.423	2.768.552
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.478.863	956.520
		<u>4.328.286</u>	<u>3.725.072</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>58.523.228</u></b>	<b><u>54.307.128</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		165.633	183.539
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		776.679	716.750
Andre tilgodehavender		80.000	3.586
Selskabsskat		23.822	2.172
		<u>1.046.134</u>	<u>906.047</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		305.940	384.100
		<u>305.940</u>	<u>384.100</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>878.941</u>	<u>760.040</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.231.015</u></b>	<b><u>2.050.187</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>60.754.243</u></b>	<b><u>56.357.315</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	10		
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		357.923	277.052
Overført resultat		<u>10.277.387</u>	<u>8.520.567</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>10.760.310</u></b>	<b><u>8.922.619</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat		2.288.447	2.082.473
Andre hensættelser	11	<u>490.205</u>	<u>449.744</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.778.652</u></b>	<b><u>2.532.217</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	12		
Banker		45.000	225.000
Gæld til realkreditinstitutter		28.755.974	27.369.591
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.764.007	2.845.562
Anden gæld		2.324.272	2.565.918
Deposita		<u>880.338</u>	<u>780.375</u>
		<u>36.769.591</u>	<u>33.786.446</u>

## Balance pr. 31. december (Fortsat)

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	1.091.336	1.056.226
Banker		5.424.246	6.538.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder		128.072	95.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser		194.800	145.977
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		781.678	610.104
Anden gæld		<u>2.825.558</u>	<u>2.669.685</u>
		<u>10.445.690</u>	<u>11.116.033</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>47.215.281</u></b>	<b><u>44.902.479</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>60.754.243</u></b>	<b><u>56.357.315</u></b>
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Finansielle instrumenter	15		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	198.544	96.879
Andre omkostninger til social sikring	420	0
Andre personaleomkostninger	75.910	61.711
	<u>274.874</u>	<u>158.590</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	791.526	69.973
Salg af investeringsejendomme	0	-202.568
Værdiregulering investeringsejendomme	791.526	-132.595
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	40.803	121.962
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	40.803	121.962
	<u>832.329</u>	<u>-10.633</u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	580.871	812.268
	<u>580.871</u>	<u>812.268</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	43.498	0
Andre finansielle indtægter	226.634	96.735
	<u>270.132</u>	<u>96.735</u>



## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	221.638	152.664
Andre finansielle omkostninger	<u>1.432.253</u>	<u>1.481.683</u>
	<b><u>1.653.891</u></b>	<b><u>1.634.347</u></b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>127.269</u>	<u>180.517</u>
	<b><u>127.269</u></b>	<b><u>180.517</u></b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar		38.952.243
Tilgang i årets løb		<u>2.821.360</u>
Kostpris 31. december		<u>41.773.603</u>
Værdireguleringer 1. januar		11.629.813
Årets værdireguleringer		<u>791.526</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>12.421.339</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>54.194.942</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar	<u>137.234</u>
Kostpris 31. december	<u>137.234</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>137.234</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>137.234</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	<u>2.491.500</u>	<u>2.491.500</u>
Kostpris 31. december	<u>2.491.500</u>	<u>2.491.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	277.052	214.784
Årets resultat	580.871	812.268
Udbytte til moderselskabet	<u>-500.000</u>	<u>-750.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>357.923</u>	<u>277.052</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>2.849.423</u></u></b>	<b><u><u>2.768.552</u></u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Grindsted Ejendomsselskab A/S	DK	25%	11.397.693	2.323.486

## Noter til årsregnskabet

## 10 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	277.052	8.520.567	8.922.619
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	0	184.859	184.859
Årets resultat	0	80.871	1.571.961	1.652.832
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>357.923</b>	<b>10.277.387</b>	<b>10.760.310</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 11 Andre hensættelser

	2015 kr.	2014 kr.
Grundejernes Investeringsfond	490.205	449.744
	<b>490.205</b>	<b>449.744</b>

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	405.000	225.000	180.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	28.245.817	29.667.310	911.336	24.226.915
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.845.562	4.764.007	0	0
Anden gæld	2.565.918	2.324.272	0	0
Deposita	780.375	880.338	0	0
	<b>34.842.672</b>	<b>37.860.927</b>	<b>1.091.336</b>	<b>24.226.915</b>

## Noter til årsregnskabet

### 13 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.667, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 52.877.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. t.kr. 4.950.

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter er der endvidere deponeret værdipapirer til en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 på t.kr. 1.456.

Sikringskonto i kreditinstitutter, t.kr. 22, er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitutter.

Af selskabets samlede likvide beholdninger er t.kr. 238 deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitutter.

Af selskabets samlede likvide beholdninger er t.kr. 490 bundet i Grundejernes Investeringsfond, der udelukkende kan anvendes til senere vedligeholdelse af ejendommene.

### 15 Finansielle instrumenter

Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps med udløbsdato senest den 30. juni 2025. Markedsværdien er t.kr. -2.324.