

PCP Ejendomsinvest ApS

Nordvestvej 9, 9000 Aalborg

CVR-nr. 27 42 26 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2016.

Peter Christian Petersen
Dirigent

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29442789
redmark.dk



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PCP Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2016

Direktion

Peter Christian Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i PCP Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PCP Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 11. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johny Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	PCP Ejendomsinvest ApS Nordvestvej 9 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 42 26 32 Stiftet: 23. oktober 2003 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Christian Petersen, Nordvestvej 9, 9000 Aalborg
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Nordjyske Bank Nykredit Bank
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Børge Nielsen
Modervirksomhed	Dicope ApS

Hovedtal

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	2.000	1.929	1.646	1.454	-256
Resultat før finansielle poster	4.078	5.076	1.543	330	-968
Finansielle poster, netto	-944	-1.026	-1.626	-1.976	-2.058
Årets resultat	2.456	3.161	-273	-1.235	-2.269
Balance:					
Balancesum	52.974	50.206	47.684	48.035	49.458
Egenkapital	7.740	5.283	-3.315	-3.316	-2.501

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter drift og administration af egne ejendomme. Selskabet driver virksomheden fra adressen Nordvestvej, Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret en positiv indtjening, som er båret af både en god drift af ejendommene såvel som positive værdireguleringer.

Direktionen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PCP Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.
Dette har haft indvirkning på overført resultat primo, udskudt skat primo og renter på prioritetsgæld i årets løb.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal for 2014 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vand- og varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskaberne indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PCP Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.999.934	1.928.962
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.750.875	3.315.482
1 Personaleomkostninger	0	-76.294
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	326.837	-92.646
Driftsresultat	4.077.646	5.075.504
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	136.613	119.699
Andre finansielle indtægter	7.942	0
2 Andre finansielle omkostninger	-1.088.542	-1.145.707
Resultat før skat	3.133.659	4.049.496
3 Skat af årets resultat	-677.509	-888.017
Årets resultat	2.456.150	3.161.479
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.456.150	3.161.479
Disponeret i alt	2.456.150	3.161.479

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	23.163
5 Investeringsejendomme	48.325.000	46.550.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.325.000</u>	<u>46.573.163</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>48.325.000</u>	<u>46.573.163</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.522.525	3.012.363
Udsudte skatteaktiver	0	512.314
Tilgodehavende selskabsskat	0	23.549
Andre tilgodehavender	10.754	44.571
Periodeafgrænsningsposter	24.321	39.564
Tilgodehavender i alt	<u>3.557.600</u>	<u>3.632.361</u>
Likvide beholdninger	<u>1.091.425</u>	<u>32</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.649.025</u>	<u>3.632.393</u>
Aktiver i alt	<u>52.974.025</u>	<u>50.205.556</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Anpartskapital	600.000	600.000
8	Overført resultat	7.139.548	4.683.398
	Egenkapital i alt	7.739.548	5.283.398
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	165.195	0
	Hensatte forpligtelser i alt	165.195	0
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	30.245.265	29.064.576
9	Deposita	734.297	738.296
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.979.562	29.802.872
	Kortfristet del af langfristet gæld	208.892	171.431
	Gæld til pengeinstitutter	13.174.287	14.355.760
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	367.054	351.917
	Anden gæld	339.487	240.178
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.089.720	15.119.286
	Gældsforpligtelser i alt	45.069.282	44.922.158
	Passiver i alt	52.974.025	50.205.556
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat	2.456.150	3.161.479
12 Reguleringer	-456.216	-1.308.811
13 Ændring i driftskapital	-350.656	-389.672
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.649.278	1.462.996
Renteindbetalinger og lignende	144.555	119.699
Renteudbetalinger og lignende	-1.004.900	-1.163.149
Pengestrøm fra ordinær drift	788.933	419.546
Betalt selskabsskat	23.550	246.364
Pengestrømme fra driftsaktivitet	812.483	665.910
Køb af materielle anlægsaktiver	-24.125	-134.518
Salg af materielle anlægsaktiver	350.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	325.875	-134.518
Optagelse af langfristet gæld	5.543.665	0
Afdrag på langfristet gæld	-4.409.157	-126.931
Kontant kapitalforhøjelse	0	5.000.000
Nedsættelse af trækingsret kassekredit	0	-5.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.134.508	-126.931
Ændring i likvider	2.272.866	404.461
Likvider 1. januar 2015	644.272	239.811
Likvider 31. december 2015	2.917.138	644.272
Likvider		
Likvide beholdninger	1.091.425	32
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-13.174.287	-14.355.760
Maksimum kassekredit	15.000.000	15.000.000
Likvider 31. december 2015	2.917.138	644.272

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	73.548
Andre omkostninger til social sikring	0	993
Personalemkostninger i øvrigt	0	1.753
	0	76.294
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.088.542	1.145.707
	1.088.542	1.145.707
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-23.549
Regulering af udskudt skat	688.772	1.015.153
Regulering af udskudt skat grundet ændret skatteprocent	-11.263	-103.587
	677.509	888.017
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	1.700.974	1.700.974
Afgang i årets løb	-1.563.232	0
Kostpris 31. december 2015	137.742	1.700.974
Afskrivninger 1. januar 2015	-1.677.811	-1.585.165
Årets af-/nedskrivninger	-23.163	-92.646
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	1.563.232	0
Afskrivninger 31. december 2015	-137.742	-1.677.811
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	23.163

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	50.051.387	49.916.869
Tilgang i årets løb	24.125	134.518
Kostpris 31. december 2015	50.075.512	50.051.387
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-3.501.387	-6.816.869
Årets regulering til dagsværdi	1.750.875	3.315.482
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-1.750.512	-3.501.387
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	48.325.000	46.550.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,76 %
Højeste afkastprocent	5,25 %
Laveste afkastprocent	4,50 %

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	600.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	0	100.000
	600.000	600.000

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på anpartskapitalen:

- Kontant kapitaludvidelse den 6/2 - 2014 nominelt t.kr. 100 til kurs 5.000,00
- Kontant kapitaludvidelse den 11/6 - 2010 nominelt t.kr. 375 til kurs 2.666,66

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
7. Overkurs ved emission		
Årets overkurs ved emission	0	4.900.000
Overført til frie reserver	0	-4.900.000
	0	0

8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	4.683.398	-3.814.894
Korrektion som følge af ændret praksis 1	0	436.813
Årets overførte overskud eller underskud	2.456.150	3.161.479
Overført overkurs	0	4.900.000
	7.139.548	4.683.398

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
9. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	208.892	23.807.339	30.454.157	29.236.007
Deposita	0	734.297	734.297	738.296
	208.892	24.541.636	31.188.454	29.974.303

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.930 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 48.325 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i andel af ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.000 t.kr.

Noter

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dicope ApS, CVR-nr. 31623758 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

12. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-326.837	92.646
Værdireguleringer i forbindelse med ejendomme	-1.750.875	-3.315.482
Andre finansielle indtægter	-144.555	-119.699
Andre finansielle omkostninger	1.088.542	1.145.707
Skat af årets resultat	677.509	888.017
	<u>-456.216</u>	<u>-1.308.811</u>

13. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-461.102	-421.878
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	110.446	32.206
	<u>-350.656</u>	<u>-389.672</u>