



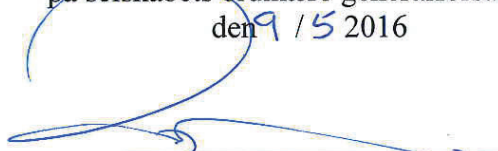
Frederiksborg EjendomsInvest ApS

Rådhusgade 1, 1. th.
8300 Odder

CVR-nr 28 68 48 27

ÅRSRAPPORT 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9 / 5 2016



Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blokbogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Frederiksborg EjendomsInvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 29. april 2016

Direktion

Preben Bograd



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Frederiksborg EjendomsInvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksborg EjendomsInvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 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 vor 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 og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på at ledelsen har vurderet selskabets investeringsejendomme til t. kr. 679.800. Under hensyntagen til ejendoms- og finansmarkedet kan der være usikkerhed omkring værdiansættelsen.



Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Allerød, den 29. april 2016

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederiksborg EjendomsInvest ApS Rådhusgade 1, 1. th. 8300 Odder
	Telefon: 87 40 03 50 Telefax: 87 40 03 51 E-mail: PB@f-e-i.dk
	CVR-nr: 28 68 48 27 Stiftet: 31. marts 2005
Direktion	Preben Bograd
Pengeinstitut	vestjysk BANK Åboulevarden 67 8000 Aarhus
Advokat	Focus Advokater Englandsgade 25 Odense C
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Ejerforhold	Anpartshavere omfattet af selskabslovens § 55: F.E.I. Holding ApS Rådhusgade 1, 1. th. 8300 Odder



Ledelsesberetning

	2015	2014	2013
Hoved- og nøgletal t. kr.			
Resultatopgørelse			
Lejeindtægter	44.247	47.310	47.246
Bruttoresultat	32.557	32.427	34.478
Resultat af primær drift (EBIT)	22.586	24.925	28.046
Resultat af finansielle poster, netto	-13.210	-20.563	-24.182
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	12.098	5.663	4.723
Årets resultat	7.329	-4.380	2.621
Balance			
Balancesum	686.339	741.862	746.403
Egenkapital	-4.638	-11.967	-7.587
Investeringsjendomme	679.800	681.600	740.300
Medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere	10	10	9
Nøgletal i %			
Bruttomargin inkl. værdiregulering	73,58%	68,54%	72,98%
Renter/lejeindtægter	29,86%	43,46%	51,18%
Adm. omk./lejeindtægter	16,28%	13,11%	11,80%
Overskudsgrad	51,05%	31,55%	59,36%
Afkastningsgrad	3,17%	2,01%	3,76%
Likviditetsgrad	33,75%	95,34%	31,74%
Egenkapitalandel (soliditet)	-0,63%	-1,60%	-1,02%
Egenkapitalforrentning	88,27%	-%	29,46%

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at erhverve og administrere egne beboelsesejendomme og visse typer erhvervsjendomme – primært Vest for Storebælt.

Ejendommene erhverves med det formål, at opnå et løbende driftsafkast af den investerede kapital, og er således ikke erhvervet med salg for øje.

Aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen kan oplyse på dagen for årsrapportens underskrift, at resultatet anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet har ved indgåelse af finansieringsaftaler med banker og realkredit, fastlåst rentemarginaler og bidragssatser frem til 31.3.2019, hvilket skaber et stabilt grundlag for en bæredygtig drift.

Selskabet har stadigvæk fokus på omkostningerne på alle niveauer i virksomheden, men i særdeleshed også opretholdelsen af den høje kadence i forhold til genudlejning af bolig- og erhvervslejemål. Særligt har erhvervslejemålene været genstand for stor opmærksomhed med hensyn til genudlejning.



Ledelsesberetning

Værdiregulering af selskabets ejendomme er foretaget på baggrund af vores kendskab til udviklingen i markedet, under hensyntagen til ejendommens anvendelse, stand, kvalitet og beliggenhed, og er opgjort til aktuelle markedsværdier pr. 31.12.2015.

Ejendommene er samlet nedreguleret med t. kr. 2.697, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år.

Kursregulering af gælden påvirker i år resultatet negativt med t. kr. 26 i forhold til t. kr. 6.481 sidste år.

Selskabets primære drift, før værdiregulering og skat, genererer et overskud på ca. mio.kr. 12.098, som primært anvendes på afdrag af gæld.

Ejendommene er prisfastsat efter afkastmodellen, som i procent udtrykker nettolejen (bruttoleje minus driftsudgifter før renter) i forhold til markedsværdien.

For boligejendommene vedkommende ligger det vægtede afkast på **5,31 %** mod 5,40 % i 2014.

For erhvervsjendommene ligger det vægtede afkast på **6,07 %** mod 5,99 % i 2014.

Selskabet har for 2015 opstillet tomgangslejen for henholdsvis boliger og erhverv, udtrykt som den maksimalt opnåelige leje i forhold til den reelt indtægtsførte leje i året.

Tomgangen for boliglejemål udgør i 2015 - **0 %** mod 1,09 % i 2014.

Tomgangen for erhvervslejemål udgør i 2015 - **4,31 %** mod 7,82 % i 2014.

Risici.

Selskabets samlede bank- og realkreditbelåning blev i 2014 omlagt og refinansieret frem til 31.3.2019, hvilket har gjort selskabet i stand til at afdrage ca. 13 mio.kr. årligt, for dermed at nedbringe gæld og mindske fremtidig renterisiko. Med salget af Havnegade og den omfattende låneomlægning anses selskabets samlede risiko dermed for kraftigt nedadgående i de kommende år.

Forventninger til fremtiden.

Den gennemsnitlige tomgangsleje for boliglejemålene forventes status quo i 2016.

Den gennemsnitlige tomgangsleje for erhvervslejemålene forventes faldende i 2016, hvilket begrundes i realiseret udlejninger på visse ejendomme, og reelle forhandlinger om udlejning på andre ejendomme.

Der forventes ikke yderligere tomgang af betydning på erhvervslejemål i 2016.



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Frederiksborg EjendomsInvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 moderselskabet. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende år.

Selskabsskat 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.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 23,5% til 22% i indkomstårene 2015 – 2016. 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdireguleringer af investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Anvendt regnskabspraksis

Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttofortjeneste x 100 / Lejeindtægter
Renter/lejeindtægter	=	Finansielle poster x 100 / Lejeindtægter
Adm. omk/lejeindtægter	=	Adm. omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm. omkostninger	=	Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger, personaleomkostninger og afskrivninger.
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter
Afkastningsgrad	=	Resultat af primær drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger, andre værdipapirer og kapitalandele.
Likviditetsgrad	=	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld (ekskl. depositum)
Egenkapitalandel	=	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Forrentning af egenkapital	=	Årets resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	44.247.178	47.309
Investeringsejendommernes driftsomkostninger	-11.701.346	-14.884
Andre eksterne omkostninger	-3.461.393	-2.917
BRUTTORESULTAT	29.084.439	29.508
1 Personaleomkostninger	-3.580.775	-3.151
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-147.876	-134
3 Andre driftsomkostninger	-46.250	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	25.309.538	26.223
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.697.297	-4.818
Dagsværdiregulering af gæld investeringsejendomme	-26.350	-6.481
DRIFTSRESULTAT	22.585.891	14.924
Andre finansielle indtægter	73.567	24
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.893	38
Andre finansielle omkostninger	-13.336.865	-20.623
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	9.375.486	-5.637
4 Skat af årets resultat	-2.046.583	1.257
ÅRETS RESULTAT	7.328.903	-4.380
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	7.328.903	-4.380
DISPONERET I ALT	7.328.903	-4.380



Balance 31. december

AKTIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
5 Investeringsejendomme	679.800.000	681.600
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	398.670	376
Materielle anlægsaktiver	680.198.670	681.976
ANLÆGSAKTIVER	680.198.670	681.976
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	66.237	227
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.421.980	1.310
Andre tilgodehavender	636.756	54.423
Udskudt skatteaktiv	1.358.947	3.250
Periodeafgrænsningsposter	318.668	439
Tilgodehavender	3.802.588	59.649
Likvide beholdninger	2.337.496	237
OMSÆTNINGSAKTIVER	6.140.084	59.886
AKTIVER	686.338.754	741.862



Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	-4.763.329	-12.092
6 EGENKAPITAL	-4.638.329	-11.967
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	647.690.450	661.504
Kreditinstitutter i øvrigt	3.703.253	8.599
Anden gæld	11.172.889	8.473
7 Langfristede gældsforpligtelser	662.566.592	678.576
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	13.064.000	60.408
Modtagne forudbetalinger fra lejere	2.774.589	2.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser	773.079	719
Anden gæld	11.392.105	11.193
Periodeafgrænsningsposter	406.718	125
Kortfristede gældsforpligtelser	28.410.491	75.253
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	690.977.083	753.829
PASSIVER	686.338.754	741.862

8 Eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2015 kr.	2014 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.163.219	2.746
Pensioner	350.869	339
Andre omkostninger til social sikring	66.687	66
	<u>3.580.775</u>	<u>3.151</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	147.876	134
	<u>147.876</u>	<u>134</u>
3 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	46.250	0
	<u>46.250</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	155.288	0
Regulering af udskudt skat	1.891.295	-1.257
	<u>2.046.583</u>	<u>-1.257</u>



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015	673.465.955	2.690.998
Årets tilgang	906.373	240.775
Afgang	0	-76.091
Kostpris 31. december 2015	674.372.328	2.855.682
Værdireguleringer 1. januar 2015	8.134.044	0
Årets værdireguleringer	-2.706.372	0
Årets værdireguleringer 31. december 2015	5.427.672	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	0	-2.315.477
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	6.341
Af-/nedskrivninger	0	-147.876
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	0	-2.457.012
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	679.800.000	398.670

Måling af selskabets ejendomme er sket ud fra en gennemsnitlig afkastprocent på 5,60%.

	1/1 2015	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2015
6 Egenkapital			
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-12.092.232	7.328.903	-4.763.329
	-11.967.232	7.328.903	-4.638.329

Anpartskapitalen er fordelt således:

125 anparter á nom 1.000	125.000
	125.000



Noter

	Restgæld 31/ 12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	650.328.709	659.754.450	12.064.000	562.111.272
Kreditinstitutter i øvrigt	3.703.253	3.703.253	0	0
Anden gæld	12.172.889	12.172.889	1.000.000	0
	666.204.851	675.630.592	13.064.000	562.111.272

8 Eventualposter mv.

Operationel leasing:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t. kr. 155. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 26 måneder med en samlet restleasingydelse på t. kr. 252.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab F.E.I. Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve, t. kr. 659.754, er der givet pant stort t. kr. 696.466 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t. kr. 679.800.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t. kr. 3.703 er der givet pant stort t. kr. 6.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t. kr. 21.800.

Der er tinglyst diverse pant vedr. ejerforeninger m.v. for t. kr. 90 i selskabets ejendomme.

Selskabet har til sikkerhed overfor pengeinstitut deponeret t. kr. 2.237 på en bankkonto.