

# Evostate Ejendomme A/S

Torvegade 1, 4, 5000 Odense C  
CVR-nr. 31 26 29 09

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.05.16

Jannick Benneth Skow  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 21

---

---

**Selskabet**

---

Evostate Ejendomme A/S  
Torvegade 1, 4  
5000 Odense C  
Hjemsted: Odense C  
CVR-nr.: 31 26 29 09

---

**Bestyrelse**

---

Heine Delbing, formand  
Jannick Benneth Skow  
Herluf Baun Høst

---

**Direktion**

---

Flemming Petersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordea  
DG Hyp

---

**Dattervirksomhed**

---

Evostate Hamburg & Hannover GmbH, Tyskland

---

**Associeret virksomhed**

---

Phönix Immobilien GmbH, Tyskland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Evostate Ejendomme 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.

Odense C, den 20. maj 2016

**Direktionen**

Flemming Petersen

**Bestyrelsen**

Heine Delbing  
Formand

Jannick Benneth Skow

Herluf Baun Høst

**Til kapitalejerne i Evostate Ejendomme A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Evostate Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til et selskab, som tidligere var kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet i henhold til bestemmelserne i selskabsloven og er tilbagebetalt i løbet af regnskabsåret.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 20. maj 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er, at investere i, udvikle og udleje fast ejendom i Tyskland, herunder hovedsageligt boligudlejningsejendomme i Hamborg og Hannover gennem den tilknyttede virksomhed Evostate Hamburg & Hannover GmbH.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed Evostate Hamburg & Hannover GmbH udgør på statusdagen t.DKK 113.997. Tilgodehavendet er som følge af negativ indre værdi på kapitalandelene nedskrevet med t.DKK 20.765 til t.DKK 93.232.

Selskabet har ikke modtaget betaling på tilgodehavendet i 2012, 2013, 2014 og 2015. Evostate Hamburg & Hannover GmbH har i 2012, 2013, 2014 og 2015 realiseret underskud på samlet t.EUR 1.985, hvorfor det ikke har været muligt at tilbagebetale tilgodehavendet til selskabet.

Det forventes på sigt, at Evostate Hamburg & Hannover GmbH vil generere den fornødne likviditet til at tilbagebetale tilgodehavendet til selskabet. Såfremt Evostate Hamburg & Hannover GmbH ikke genererer den forventede likviditet til tilbagebetaling af tilgodehavendet, vil dette kunne påvirke den foretagne måling af tilgodehavendet hos Evostate Hamburg & Hannover GmbH.

Der er indledt forhandlinger omkring salg af Evostate Hamburg & Hannover GmbH. Såfremt salget realiseres vil det medføre, at tilgodehavendet kan indfries fuldt ud. Dette vil medføre en tilbageførsel af nedskrivningen på t.DKK 20.765.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

I juni 2015 gennemførtes en kapitaludvidelse i selskabet på nom. t.DKK 4.500. Dels til at imødekomme færdiggørelse af det igangsatte renoveringsprogram samt finansiering af den nødvendige fremadrettede drift af selskabet.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på t.DKK -2.527 mod t.DKK 1.130 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 22.096. Selskabets renteswap har påvirket resultatet positivt med t.DKK 2.592. Størstedelen af forklaringen på det positive resultat er den positive værdiregulering af renteswappen.

Årets resultat er ligeledes påvirket negativt af resultatet i datterselskabet Evostate Hamburg & Hannover GmbH. Datterselskabets genererer underskud på grund af renoveringsprogrammet af ejendommene, da det ikke efter tysk regnskabspraksis er tilladt at aktivere forbedringsomkostninger.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Selskabets forventede udvikling**

Det forventes at selskabet i 2016 vil generere et nulresultat primært som følge af positive forventninger til renteswappens udvikling, men også set i forhold til den negative indtægt, der forventes fra selskabets datterselskab.

Det er forsat ledelsens og bestyrelsens forventning, at de udførte vedligeholdelsesarbejder, vil højne selskabets lejemasse og dermed fastholde tomgangslejen på et lavt niveau.



Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-74.817</b>	<b>-59.907</b>
2	Personaleomkostninger	-6.610.718	-632.622
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-6.685.535</b>	<b>-692.529</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-5.044.793
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-59.197	0
3	Andre finansielle indtægter	8.279.094	6.157.248
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-979.000	4.839.000
	Andre finansielle omkostninger	-3.502.755	-3.694.644
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.947.393</b>	<b>1.564.282</b>
4	Skat af årets resultat	420.000	-434.523
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.527.393</b>	<b>1.129.759</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-2.527.393	1.129.759
	<b>I alt</b>	<b>-2.527.393</b>	<b>1.129.759</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	93.231.988	91.713.837
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.584.579	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>94.816.567</b>	<b>91.713.837</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>94.816.567</b>	<b>91.713.837</b>
	Udskudt skatteaktiv	459.000	39.000
	Andre tilgodehavender	4	1.046.597
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>459.004</b>	<b>1.085.597</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.006.637</b>	<b>43.212</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.465.641</b>	<b>1.128.809</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>96.282.208</b>	<b>92.842.646</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	20.500.000	16.000.000
	Overført resultat	1.595.803	4.121.525
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.095.803</b>	<b>20.121.525</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	59.175.658	60.516.914
8	Anden gæld	3.665.617	6.892.522
	Langfristet del af selskabsskat	0	841.515
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>62.841.275</b>	<b>68.250.951</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.459.750	3.862.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.125	35.000
	Selskabsskat	819.515	0
	Anden gæld	6.021.740	573.170
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.345.130</b>	<b>4.470.170</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>74.186.405</b>	<b>72.721.121</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>96.282.208</b>	<b>92.842.646</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem. Tilvalget omfatter anlægsnote for finansielle anlægsaktiver.

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.

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

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Finansielle poster

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

### 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 udenlandske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sam-beskattede 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der indregnes til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne, med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsetidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsetidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelsetidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

### 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

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

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

### **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. 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.

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



## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed Evostate Hamburg & Hannover GmbH udgør på statusdagen t.DKK 113.997. Tilgodehavendet er som følge af negativ indre værdi på kapitalandele nedskrevet med t.DKK 20.765 til t.DKK 93.232.

Selskabet har ikke modtaget betaling på tilgodehavendet i 2012, 2013, 2014 og 2015. Evostate Hamburg & Hannover GmbH har i 2012, 2013, 2014 og 2015 realiseret underskud på samlet t.EUR 1.985, hvorfor det ikke har været muligt at tilbagebetale tilgodehavendet til selskabet.

Det forventes på sigt, at Evostate Hamburg & Hannover GmbH vil generere den fornødne likviditet til at tilbagebetale tilgodehavendet til selskabet. Såfremt Evostate Hamburg & Hannover GmbH ikke genererer den forventede likviditet til tilbagebetaling af tilgodehavendet, vil dette kunne påvirke den foretagne måling af tilgodehavendet hos Evostate Hamburg & Hannover GmbH.

Der er indledt forhandlinger omkring salg af Evostate Hamburg & Hannover GmbH. Såfremt salget realiseres vil det medføre, at tilgodehavendet kan indfries fuldt ud. Dette vil medføre en tilbageførsel af nedskrivningen på t.DKK 20.765.

	2015	2014
	DKK	DKK

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	6.600.000	600.000
Andre omkostninger til social sikring	2.160	2.160
Personaleomkostninger i øvrigt	8.558	30.462
I alt	6.610.718	632.622

## 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.515.613	5.485.493
Øvrige finansielle indtægter	2.635.856	671.755
Valutakursgevinst	127.625	0
I alt	8.279.094	6.157.248

	2015	2014
	DKK	DKK

#### 4. Skatter

Årets aktuelle skat	0	432.523
Årets udskudte skat	-420.000	2.000
I alt	-420.000	434.523

#### 5. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 31.12.14	5.044.793	0
Tilgang i året	0	1.642.105
Kostpris pr. 31.12.15	5.044.793	1.642.105
Valutakursregulering	0	1.671
Årets resultat	0	39.499
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	41.170
Nedskrivninger pr. 31.12.14	-23.277.002	0
Årets resultat	-2.763.620	0
Afskrivninger på goodwill	0	-98.696
Nedskrivninger pr. 31.12.15	-26.040.622	-98.696
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	20.995.829	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	20.995.829	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	1.584.579
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	890.229

**5. Finansielle anlægsaktiver** - fortsat -

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Tilknyttede virksomheder:			
Evostate Hamburg & Hannover GmbH, Tyskland	100%	-20.727.131	-2.463.812
Associerede virksomheder:			
Phönix Immobilien GmbH, Tyskland	21,94%	3.202.897	335.850

**6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksomhe- der
Kostpris pr. 31.12.14	111.499.837
Tilgang i året	2.497.151
Kostpris pr. 31.12.15	113.996.988
Nedskrivninger pr. 31.12.14	19.786.000
Nedskrivninger i året	979.000
Nedskrivninger pr. 31.12.15	20.765.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	93.231.988

**7. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	12.500.000	3.928.266
Kapitalforhøjelse	3.500.000	0
Køb af egne kapitalandele	0	-936.500
Forslag til resultatdisponering	0	1.129.759
Saldo pr. 31.12.14	16.000.000	4.121.525

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	16.000.000	4.121.525
Valutakursregulering	0	1.671
Kapitalforhøjelse	4.500.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-2.527.393
Saldo pr. 31.12.15	20.500.000	1.595.803

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	12.500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	3.500.000	12.000.000	0	0
Saldo, ultimo	16.000.000	12.500.000	500.000	500.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	410.000	50

Omkostninger til kapitalforhøjelse andrager t.DKK 0.

**7. Egenkapital** - fortsat -

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.15	9.475	473.750	2,96%
Årets afgang	0	0	-0,65%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.15	9.475	473.750	2,31%

**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	1.527.250	52.545.000	60.702.908	62.081.414
Anden gæld	2.932.500	0	6.598.117	9.190.022
I alt	4.459.750	52.545.000	67.301.025	71.271.436

**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 og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 1.778 på balancedagen. 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 60.703, er der i tilknyttet virksomhed givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 93.132.