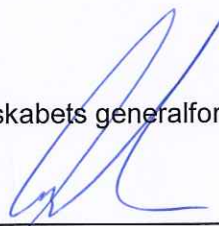


CS Ejendomsinvest A/S
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 32269362

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/5 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse..... 14

Balance 15

Noter..... 17

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for CS Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. maj 2016

Direktion



Anders Christian Sørensen

Bestyrelse



Karen Hansen Lyse
Formand



Anders Christian Sørensen



Henrik Svanstrøm Luxhøi

Til kapitalejerne af CS Ejendomsinvest A/S
Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CS Ejendomsinvest A/S for perioden 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 for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

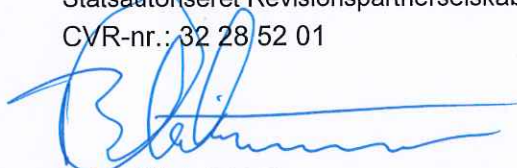
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Vejle, den 19. maj 2016

Martinsen,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32 28 52 01

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Brian Christensen', written over a horizontal line.

Brian Christensen
Statsautoriseret Revisor

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme, helt overvejende til boligformål. Ejendomsinvesteringer sker også igennem tilknyttede virksomheder. Selskabet har endvidere aktiviteter med køb og salg af ejendomme og pantebrevsinvesteringer samt beslægtet virksomhed, herunder drift af en malervirksomhed.

Usædvanlige forhold

I årets løb er der stiftet to associerede ejendomsselskaber. Der har været en positiv værdiregulering på årets resultat på kr. 1.838.247 heraf.

Årsrapporten er ikke herudover påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på de enkelte investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelserne.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt et afkastkrav på mellem 6 % - 9 % indenfor følgende geografiske områder.

	Samlet dagsværdi	Anvendt afkast
Boliglejemål, Horsens	27.391.083	6,00 % - 6,75 %
Boliglejemål, Vejle	3.050.000	6,17 %
Bolig/erhverv, Juelsminde	7.937.233	8,25 % - 9,00 %
Øvrige boliglejemål	7.361.667	6,50 % - 8,00 %

Udover ovennævnte er:

To ejendomme og en ejerlejlighed i selskabets portefølje (2 villaer i henholdsvis Vejle og Horsens og 1 ejerlejlighed i Horsens) værdiansat til vurderede salgspriser på samlet kr. 5.650.000 pr. 31. december 2015.

To nytilkøbte ejendomme er kr. 4.151.504 medtaget til købspris, da den vurderes at udgøre dagsværdien.

Dagsværdien af den samlede ejendomsportefølje udgør pr. 31. december 2015 kr. 55.541.487.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på +/- 0,25 % medfører en ændring i den samlede dagsværdi af investeringsejendommene på henholdsvis ca. kr. 1.750.000 og kr. -1.625.000.

Finansiering af selskabets ejendomsportefølje sker hovedsageligt ved variabelt forrentede lån med rentetilpasning hvert 3. år. Renten på variabelt forrentede lån kan ændres, og en ændring i rentesatsen på 0,25 % medfører en ændring i resultat før skat på ca. kr. 110.000.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 ved køb og salg optimeret porteføljen af ejendomme, ligesom der er investeret i to nye associerede ejendomsinvesteringsselskaber. Tilpasningerne har betydet en formindskelse af balancesummen fra 66,86 mio. kr. til 67,77 mio. kr. Balancesummen pr. 31.12.2015 er dog større end tilsigtet, da den indeholder et tilgodehavende på 6,60 mio. kr. vedrørende salg af en ejendom i 2015, hvor købesummen først er frigivet til selskabet i februar 2016. Tilsvarende gjorde sig gældende pr. 31.12.2014 for 6,25 mio. kr.

Selskabet har i 2015 opnået et resultat før skat på 1,59 mio. kr. og efter skat på 1,70 mio. kr. mod henholdsvis 2,58 mio. kr. og 1,99 mio. kr. i 2014.

Resultatet af selskabets ordinære drift af investeringsejendomme er uændret i forhold til sidste år. Faldet i årets resultat kan dermed henføres til et samlet fald i værdireguleringer på ejendomsporteføljen.

Da selskabet ikke udlodder udbytte, medfører ovenstående, at egenkapitalen ultimo 2015 er steget til 10,87 mio. kr. fra 9,17 mio. kr. ultimo 2014.

Udviklingen i selskabets 7. regnskabsår betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for CS Ejendomsinvest A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Skyldig selskabsskat i virksomheder indenfor sambeskatningskredsen indregnes under de kortfristede gældsforpligtelser i balancen. Modsvarende indregnes der et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Ændringen medfører ikke en ændring af egenkapitalen, men blot en balanceforskydning, hvor omsætningsaktiver såvel som de kortfristede gældsforpligtelser er forøget med kr. 56.737 pr. 31. december 2015.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Virkningen af den indregnede praksisændring udgør en forøgelse af omsætningsaktiverne såvel som de kortfristede gældsforpligtelser på kr. 66.914 pr. 31. december 2014.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen på grundlag af den løbende timeregistrering, hvorved nettoomsætningen heraf svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

Nettoomsætning omfatter også huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

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 forventede samlede huslejeindtægter for år 2016 ved fuld udlejning med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer samt et fast beløb på kr. 2.000 - 2.500 pr. boligenhed til vicevært og administration og kr. 40 - 50 pr. etagemeter til vedligeholdelse divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. For en enkelt ejendom udgør vedligeholdelse pr. etagemeter kr. 95.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter primært boligudlejningsjendomme og afkastkravet fastsættes på markedsniveau i intervallet 6 % til 9 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme" og beløbet efter skat bindes under egenkapitalen i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til anskaffelssummen, der opgøres som kursværdien på anskaffelsestidspunktet. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

Det regnskabsmæssige skøn vedrørende betalt deposita på lejemålet, hvor selskabet er hjemmehørende, er fra 2015 ændret, så deposita medtages under andre tilgodehavender i stedet for under finansielle anlægsaktiver, da tidshorizonten anses at være kortere end hidtil vurderet. Ændringen medfører ikke en ændring af egenkapitalen, men blot en balanceændring mellem anlægsaktiverne og omsætningsaktiverne, hvor omsætningsaktiverne dermed forøges med kr. 24.000 samtidig med at anlægsaktiverne formindskes hermed pr. 31. december 2015.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 i posten "Årets værdiregulering af finansielle forpligtelser" og beløbet efter skat bindes under egenkapitalen i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

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

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
Bruttofortjeneste	3.301.305	3.316.155
1 Personalemkostninger	-2.296.174	-1.571.935
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-20.250	-10.000
Andre driftsomkostninger	0	-117.950
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	984.881	1.616.270
Dagsværdiregulering og gevinst ved salg af investeringsejendomme	-126.189	2.129.593
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-162.210	-128.681
Driftsresultat	696.482	3.617.182
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	102.191	95.427
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1.838.247	0
Andre finansielle indtægter	58.932	124.158
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.493	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-559	0
2 Andre finansielle omkostninger	-1.127.466	-1.260.273
Ordinært resultat før skat	1.586.320	2.576.494
Skat af årets resultat	109.204	-586.821
Årets resultat	1.695.524	1.989.673
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.762.823	0
Årets henlæggelse til øvrige reserver.....	-861.121	916.960
Overført resultat.....	793.822	1.072.713
Disponeret i alt	1.695.524	1.989.673

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2015	2014
3 Investeringsejendomme	55.541.487	57.201.400
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	114.750	0
Materielle anlægsaktiver	55.656.237	57.201.400
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	703.995	601.804
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.108.247	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	812.706	1.997.196
Andre tilgodehavender	0	7.500
Finansielle anlægsaktiver	3.624.948	2.606.500
Anlægsaktiver	59.281.185	59.807.900
Råvarer og hjælpematerialer	60.000	60.000
Varebeholdninger	60.000	60.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	191.226	80.127
Igangværende arbejder for fremmed regning	70.538	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	487.378	299.812
Andre tilgodehavender	6.834.690	6.612.344
Periodeafgrænsningsposter	24.055	0
Tilgodehavender	7.607.887	6.992.283
Likvide beholdninger	816.003	0
Omsætningsaktiver	8.483.890	7.052.283
Aktiver	67.765.075	66.860.183

PASSIVER

	2015	2014
Aktiekapital	750.000	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.762.823	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	2.618.705	3.479.826
Overført resultat	5.733.546	4.939.725
6 Egenkapital.....	10.865.074	9.169.551
Hensættelse til udskudt skat	723.057	1.042.474
Hensatte forpligtelser	723.057	1.042.474
Ansvarlig lånekapital	569.275	1.232.850
Prioritetsgæld	37.945.135	43.073.591
Kreditinstitutter	481.182	423.988
7 Langfristede gældsforpligtelser	38.995.592	44.730.429
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	6.651.271	726.135
Kreditinstitutter	6.481.430	6.971.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser	676.116	1.143.664
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.305	21.556
Gæld til associerede virksomheder	14.967	0
Selskabsskat	518.391	437.441
Anden gæld	2.713.841	2.554.935
Periodeafgrænsningsposter	110.133	62.996
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.898	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	17.181.352	11.917.729
Gældsforpligtelser	56.176.944	56.648.158
Passiver	67.765.075	66.860.183
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.168.831	1.510.789
Pensioner	33.022	0
Andre omkostninger til social sikring	94.321	61.146
	<u>2.296.174</u>	<u>1.571.935</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Låneomkostninger	13.275	38.738
Renter, mellemregninger.....	61	0
Renter, aktionær	2.664	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag	45.655	4.992
Renter realkredit og kreditinstitutter	964.534	932.053
Renter ansvarlig lånekapital	101.277	115.634
Tab på værdipapirer.....	0	168.856
	<u>1.127.466</u>	<u>1.260.273</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	52.487.292	40.000
Tilgang i årets løb.....	6.764.012	135.000
Afgang i årets løb.....	-7.395.058	0
	<u>51.856.246</u>	<u>175.000</u>
Kostpris 31. december 2015		
Opskrivninger, primo.....	4.714.109	0
Årets opskrivninger.....	87.172	0
Afgang i årets løb.....	-1.116.040	0
	<u>3.685.241</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015		
Afskrivninger, primo.....	0	-40.000
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets afskrivninger.....	0	-20.250
	<u>0</u>	<u>-60.250</u>
Afskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>55.541.487</u>	<u>114.750</u>

NOTER

	2015	2014
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	779.419	943.419
Afgang i årets løb.....	0	-164.000
	<u>779.419</u>	<u>779.419</u>
Kostpris 31. december 2015		
Op- og nedskrivninger primo.....	-177.615	-198.152
Årets resultatandele.....	102.191	95.427
Afgang i årets løb.....	0	-74.890
	<u>-75.424</u>	<u>-177.615</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>703.995</u>	<u>601.804</u>

Selskabet ejer følgende tilknyttede virksomheder:

66,67 % af anparterne nom. kr. 375.000 svarende til nom. kr. 250.000 i Live in It ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle. Selskabets overskud for år 2015 udgør kr. 62.947 og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 kr. 384.212.

66,62 % af anparterne nom. kr. 80.000 svarende til nom. kr. 53.296 i Tønnesgade 3, Vejle ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle. Selskabets overskud for år 2015 udgør kr. 90.399 og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 kr. 671.958.

NOTER

	2015	2014
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Tilgang i årets løb	270.000	0
Kostpris 31. december 2015	<u>270.000</u>	<u>0</u>
Årets resultatandele	1.838.247	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.838.247</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.108.247</u>	<u>0</u>

Selskabet ejer følgende associerede virksomheder:

50 % af anparterne nom. kr. 500.000 svarende til nom. kr. 250.000 i Herning Boliginvest ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle. Selskabets overskud for år 2015 udgør kr. 3.676.494 og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 kr. 4.176.494.

33,33 % af anparterne nom. kr. 60.000 svarende til nom. kr. 20.000 i Gersdorffsgade 16 ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle. Selskabets første regnskabsår løber fra 17.11.2015 - 31.12.2016, hvorfor der ikke er aflagt første årsrapport endnu.

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
6 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	750.000	0	0	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	1.762.823	1.762.823
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	3.479.826	-861.121	0	2.618.705
Overført resultat.....	4.939.724	0	793.822	5.733.546
	<u>9.169.550</u>	<u>-861.121</u>	<u>2.556.645</u>	<u>10.865.074</u>

Selskabets aktiekapital på kr. 750.000 er fordelt i aktier á kr. 1.000 og multipla heraf.

Selskabet udvidede i regnskabsåret 2013 dets aktiekapital med nom. kr. 250.000. Omkostninger ved udvidelsen udgjorde kr. 0. Der har ikke været yderligere bevægelser på selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	1.232.850	1.232.850	663.575	588.575
Prioritetsgæld.....	43.589.905	43.917.831	5.972.696	35.500.000
Kreditinstitutter.....	496.182	496.182	15.000	415.000
	<u>45.318.937</u>	<u>45.646.863</u>	<u>6.651.271</u>	<u>36.503.575</u>

8 Eventualposter mv.

Der er indgået huslejekontrakt med en månedlig husleje på kr. 10.671. Der er 6 måneders opsigelsesvarsel.

Der er indgået leasingaftaler vedrørende fire biler. Den månedlige ydelse udgør i alt kr. 13.544 + moms. Der resterer mellem 6-40 måneder på aftalerne. Den samlede forpligtelse udgør kr. 411.588 + moms.

Selskabet er selvskyldnerkautionist for den associerede virksomhed Herning Boliginvest ApS' prioritetsgæld i DLR Kredit A/S. Lånet udgør pr. 31. december 2015 kr. 29.034.510.

Selskabet er sambeskattet med koncernens andre selskaber. Som modervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 11.167.983 er der udstedt pantebrev i ejendommene Kalmargårdsvej 12, Fynsvej 52, Juelsgade 6, Juelsgade 8, Juelsgade 10, Vesterbrogade 48 og Nørregade 29, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 15.999.488. Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 2.128.152 er der udstedt pantebrev i ejendommene Skærbæk Havnegade 30 og Kirkevej 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 2.938.880.

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 25.257.345 er der udstedt pantebrev i ejendommene, Krintelsvej 12, Nørrebrogade 17 A+B, Stefansgade 4, Bjerregade 38, Nansensvej 7, Houmannsgade 52, Houmannsgade 54, Houmannsgade 58, Mercurvej 112, Højvangen 18A, Viborgvej 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 31.826.616.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Den Jyske Sparekasse kr. 6.306.830 er der udstedt pantebrev nom kr. 10.000.000 som underpant i ejendommene Vesterbrogade 48, Kalmargårdsvej 12, Skærbæk Havnegade 30 og Sønderbrogade 71, Juelsgade 6, Juelsgade 8, Juelsgade 10, Nørregade 29, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 18.620.465.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S kr. 174.599 er der udstedt pantebrev nom kr. 300.000 som underpant i ejendommen Kirkevej 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 1.594.407.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Arbejdernes Landsbank A/S kr. 496.182 er der udstedt pantebrev i lejligheden Lille Nygade 9, 2. th., Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 625.000.

Af selskabet likvide beholdninger er kr. 816.003 deponeret i forbindelse med et ejendomssalg.

10 Ejerforhold

Følgende aktionærer ejer mere end 5 % af selskabets aktiekapital:

MA Invest ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle

Svanstrøm Holding ApS, Brunmose 10, 7100 Vejle

RID Holding Registreret Revisionsanpartsselskab, Aksel Nielsens Vej 1, 7140 Stouby

PENK Ejendomme ApS, Englandsgade 25, 5000 Odense C