

HL Ejendomme Kolding ApS
Haderslevvej 22 st. tv.
6000 Kolding
CVR-nr. 33781881

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2016

Dirigent

Navn: Finn Boel Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HL Ejendomme Kolding ApS

Haderslevvej 22 st. tv.

6000 Kolding

CVR-nr.: 33781881

Stiftet: 16.06.2011

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 75542023

Telefax: 75502046

Hjemmeside: www.hl-ejendomme.dk

E-mail: info@hl-ejendomme.dk

Bestyrelse

Klavs Kaiser, Formand

Hans Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Finn Boel Pedersen

Rikke Friis Larsen

Direktion

Hans Friis Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for HL Ejendomme Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28.04.2016

Direktion

Hans Friis Larsen

Bestyrelse

Klavs Kaiser
Formand

Hans Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Finn Boel Pedersen

Rikke Friis Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HL Ejendomme Kolding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HL Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 28.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat blev et overskud på 13.515 t.kr. før skat og et overskud på 10.521 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen anser for at være tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af opskrivning på selskabets ejendomsportefølje med 7.825 t.kr. og en positiv regulering af finansielle forpligtelser på 1.479 t.kr.

Dagsværdireguleringen af finansielle instrumenter 295 t.kr. er ført over egenkapitalen, da der er tale om sikring af fremtidige pengestrømme, jf. årsregnskabslovens §37.

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en kapitalnedsættelse ved overførsel til frie reserver. Kapitalnedsættelsen nom. 29 t.kr. er sket til kurs 100.

Selskabet har i regnskabsåret rettet en fundamental fejl vedrørende tidligere år. Der henvises til afsnittet ”Fundamentale fejl i tidligere år” i anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 8. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Fundamentale fejl i tidligere år

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2015 konstateret fejl i årsrapporten for tidligere år vedrørende indregning af byfornyelselån.

Fejlen er korrigeret efter årsregnskabslovens § 52 stk. 2, således at effekten indregnes direkte på egenkapital 01.01.2015.

Den samlede korrektion som følge af ovenstående udgør:

Egenkapital pr. 01.01.2015: 1.869 t.kr. efter skat.

Resultatmæssig korrektion for 2014: 63 t.kr. før skat.

Der er foretaget fuld tilpasning af sammenligningstallene for 2014.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Offentlige tilskud til prioritetsydelse vedrørende istandsættelse af ejendomme er indtægtsført under finansielle indtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. I princippet for opgørelsen til dagsværdi indebærer, at er for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsens vurderet afkastkrav.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Den løbende regulering af prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.356.143	5.882.260
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.825.000	10.020.662
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.479.458	1.250.470
Personaleomkostninger	1	(1.654.848)	(1.814.971)
Af- og nedskrivninger		<u>(113.892)</u>	<u>(218.649)</u>
Driftsresultat		14.891.861	15.119.772
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	2.805.620
Andre finansielle indtægter	2	991.601	883.210
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.368.878)</u>	<u>(2.546.097)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		13.514.584	16.262.505
Skat af ordinært resultat	3	<u>(2.993.976)</u>	<u>(3.700.273)</u>
Årets resultat		<u>10.520.608</u>	<u>12.562.232</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	0
Overført resultat		<u>6.520.608</u>	<u>12.562.232</u>
		<u>10.520.608</u>	<u>12.562.232</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		137.850.000	130.025.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>192.129</u>	<u>341.224</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>138.042.129</u>	<u>130.366.224</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>140.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>140.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>138.182.129</u>	<u>130.366.224</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.183.544	0
Andre tilgodehavender	6	1.099.946	15.834.605
Tilgodehavende selskabsskat		<u>152.261</u>	<u>98.000</u>
Tilgodehavender		<u>12.435.751</u>	<u>15.932.605</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>5.791.407</u>	<u>2.913.139</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>5.791.407</u>	<u>2.913.139</u>
Likvide beholdninger		<u>67.652</u>	<u>27.357</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.294.810</u>	<u>18.873.101</u>
Aktiver		<u>156.476.939</u>	<u>149.239.325</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	50.720	80.000
Overført overskud eller underskud		50.709.893	44.385.465
Egenkapital		<u>50.760.613</u>	<u>44.465.465</u>
Udskudt skat	8	19.947.293	17.525.132
Hensatte forpligtelser		<u>19.947.293</u>	<u>17.525.132</u>
Gæld til realkreditinstitutter		74.685.166	76.715.851
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>74.685.166</u>	<u>76.715.851</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	488.000	465.659
Bankgæld		1.493.395	1.312.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156.745	252.615
Anden gæld	10	8.945.727	8.502.431
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.083.867</u>	<u>10.532.877</u>
Gældsforpligtelser		<u>85.769.033</u>	<u>87.248.728</u>
Passiver		<u>156.476.939</u>	<u>149.239.325</u>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	Foreslået eks- traordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	42.516.409	0	42.596.409
Rettelse af fundamentale fejl	0	1.869.056	0	1.869.056
Korrigeret egenkapital primo	80.000	44.385.465	0	44.465.465
Kapitalnedsættelse	(29.280)	29.280	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(4.000.000)	(4.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(294.719)	0	(294.719)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	69.259	0	69.259
Årets resultat	0	6.520.608	4.000.000	10.520.608
Egenkapital ultimo	50.720	50.709.893	0	50.760.613

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.324.757	1.541.193
Pensioner	229.609	197.801
Andre omkostninger til social sikring	38.974	36.666
Andre personaleomkostninger	61.508	39.311
	1.654.848	1.814.971
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	603.656	0
Renteindtægter i øvrigt	153.800	145.531
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	661.654
Dagsværdireguleringer	0	76.025
Øvrige finansielle indtægter	234.145	0
	991.601	883.210
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	502.556	0
Ændring af udskudt skat	2.491.420	3.538.160
Regulering vedrørende tidligere år	0	162.113
	2.993.976	3.700.273

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	55.723.164	1.434.255
Tilgange	0	90.297
Afgange	0	(552.455)
Kostpris ultimo	55.723.164	972.097
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.093.031)
Årets afskrivninger	0	(151.662)
Tilbageførsel ved afgange	0	464.725
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(779.968)
Dagsværdireguleringer primo	74.301.836	0
Årets dagsværdireguleringer	7.825.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	82.126.836	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	137.850.000	192.129

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,5% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.333 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 13.211 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding 5,00-6,25%

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Ejendomsvurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør 7.825 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	140.000
Kostpris ultimo	140.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	140.000

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
E-SO Investment ApS	Kolding	ApS	100,0

	2015 kr.	2014 kr.
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	1.099.946	15.834.605
	1.099.946	15.834.605

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Anparter	50.720	1	50.720
	50.720		50.720

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Bevægelser i virksom- hedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Kapitalnedsættelse	(29.280)	0	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	50.720	80.000	80.000	80.000	80.000

Kapitalnedsættelse foretaget d. 18.06.2015 ved henlæggelse af 29.280 kr. til frie reserver.

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	19.807.493	18.047.045
Gældsforpligtelser	139.800	(215.504)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(306.409)
	19.947.293	17.525.132

	Forfald inden for 12 måneder 2015	Forfald inden for 12 måneder 2014	Forfald efter 12 måneder 2015	Restgæld ef- ter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
9. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	488.000	465.659	74.685.166	72.500.134
	488.000	465.659	74.685.166	72.500.134

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 1.848.600 til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2015 kr. 1.945.649. Lånene udløber i år 2050-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	2015	2014
	kr.	kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	23.772	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	70.145	91.901
Andre skyldige omkostninger	8.851.810	8.410.530
	8.945.727	8.502.431

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Larsen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med indtrædelsen i sambeskatningen pr. 30. december 2015 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015, 137.850 t.kr. mod 130.021 t.kr. pr. 31.12.2014.

Til sikkerhed for gæld i Danske Bank A/S i HH Invest Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldner kaution. Bankgæld udgør 31.12.2015 i alt 0 kr.

Til sikkerhed for datterselskabets mellemværende med Handelsbanken er afgivet pant i værdipapirdepot med en regnskabsmæssig værdi på 5.791 t.kr. pr. 31.12.2015. Gæld i datterselskab udgør 0 kr. pr. 31.12.2015.