

Familiebolig Holding A/S

Bredgade 87
5560 Aarup

CVR nr. 36 42 84 57

Årsrapport 2015

Godkendt på generalforsamlingen
den

3/5 - 2016



Henrik Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14
Pengestrømsopgørelse.....	17
Noter.....	18

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Familiebolig Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

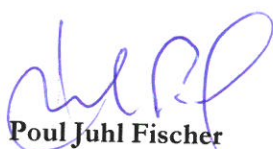
Aarup, den 28. april 2016

Direktion

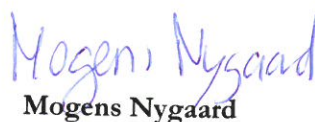


Henrik Johansen

Bestyrelse



Poul Juhl Fischer



Mogens Nygaard



Henrik Johansen



Christian Fischer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Familiebolig Holding A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Familiebolig Holding A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og 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 henvise til note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling" samt note 4 vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og ledelsens valg af regnskabspraksis.

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


Odense, den 28. april 2016



Klaus Arvad Johansen
Registreret revisor



VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17 87 10 80



Susanne Nielsen
Registreret revisor, CMA

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Familiebolig Holding A/S Bredgade 87 5560 Aarup
	Telefon: 64 43 33 82 Telefax: 64 43 33 87 Hjemmeside: familiebolig.dk E-mail: info@familiebolig.dk
	CVR-nr.: 36 42 84 57 Kommune: Assens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Juhl Fischer Mogens Nygaard Henrik Johansen Christian Fischer
Direktion	Henrik Johansen
Pengeinstitut	Totalbanken A/S Bredgade 95 5560 Aarup
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

HOVED- OG NØGLETAL

	2015 Koncern	2014 Koncern	2015 Moder	2014 Moder
HOVEDTAL				
Bruttofortjeneste.....	45.379.632	32.319.876	0	0
Resultat af ordinær drift.....	63.393.964	25.290.609	-1.540.229	-60.014
Resultat af finansielle poster.....	1.154.305	-5.536.827	52.610.064	16.079.188
Årets resultat.....	51.152.917	16.031.455	51.152.916	16.031.455
Balancesum.....	606.944.546	488.308.967	238.184.284	120.452.176
Egenkapital.....	171.276.894	107.927.443	171.276.895	107.927.444
PENGESTRØMME				
- fra driftsaktivitet.....	25.183.278	9.625.150	3.999.446	64.986
- fra investeringsaktivitet.....	-26.210.835	-60.250.126	8.818.434	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver.....	-35.508.269	-63.323.176	0	0
- fra finansieringsaktivitet....	987.566	48.540.606	-11.500.000	0
 Antal personer beskæftiget..	 10	 11	 0	 0
NØGLETAL i %				
Overskudsgrad	49,1	33,0	0,0	0,0
Afkastningsgrad	10,4	5,2	0,0	0,0
Soliditetsgrad	28,1	22,1	71,9	89,6
Forrentning af egenkapital	29,9	14,9	29,9	14,9

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter hviler fortsat på to ben, dels udlejning af egne opførte boliger, dels opførelse af boliger for eksterne kunder.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38 og udvikling i regnskabspraksis indenfor området. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Det er ledelsens opfattelse, at for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendom er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 51.152.917, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 171.276.894.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes for 2016 et resultat på niveau med 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Familiebolig Holding A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder i datterselskaberne Sønderbyvej Ejendomme ApS, Lilholtvej Ejendomme ApS og Diget & Højen ApS:

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af koncernens overgang til indregning af ejendomme til dagsværdi ændret på følgende områder:

Måling af koncernens investeringsejendomme sker til dagsværdi og indregning af årets værdireguleringer sker i resultatopgørelsen. Ovenstående 3 selskaber har tidligere haft deres investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger under opførelsen. Dette er nu tilpasset.

Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris i ovenstående 3 selskaber.

Koncernens hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af koncernens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven for både moder og koncern.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør for sammenligningstallene i 2014 for moderselskabet en forringelse af årets resultat før skat med kr. 19.520. Årets skat af praksisændringen udgør kr. 0, hvorefter årets resultat efter skat forringes med kr. 19.520. Balancesummen forøges med kr. 513.674, mens egenkapitalen pr. 31. december 2014 forøges med kr. 513.674.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør for sammenligningstallene i 2014 for koncernen en forringelse af årets resultat før skat med kr. 278.133. Årets skat af praksisændringen udgør kr. 258.613, hvorefter årets resultat efter skat forringes med kr. 19.520. Balancesummen forøges med kr. 2.429.080, mens egenkapitalen pr. 31. december 2014 forøges med kr. 513.674.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Familiebolig Holding A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, kapitalbesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, 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.

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

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

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 en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	3-10 år	0 %
Domicilejendom	50 år	69,50 %

Småanskaffelser under kr. 12.800 indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 a'contofaktureringer og forudbetalinger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser og indregnes efter en individuel vurdering af udførte og igangværende byggearbejder.

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 a'contoskatter.

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 netto-skatteaktiver 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med -1.829.945 kr.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedrørende 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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad = (Resultat før finansielle poster x 100)/Nettoomsætning

Afkastningsgrad = (Resultat før finansielle poster x 100)/Samlede aktiver

Soliditetsgrad = (Egenkapital ultimo x 100)/Samlede aktiver

Forrentning af egenkapital = (Årets resultat x 100)/Gennemsnitlig egenkapital

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015 Koncern	2014 Koncern	2015 Moder	2014 Moder
BRUTTO-FORTJENESTE	45.379.632	32.319.876	-1.540.229	-60.014
2 Personaleomkostninger	-5.258.073	-5.264.112	0	0
3 Afskrivninger.....	-466.551	-502.769	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....	39.655.008	26.552.995	-1.540.229	-60.014
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.150.401	849.253	0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.588.555	-2.111.639	0	0
DRIFTSRESULTAT.....	63.393.964	25.290.609	-1.540.229	-60.014
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	6.197.812	0	52.918.789	16.079.299
Indtægter af andre kapitalandele mv.	4.880	0	0	0
Andre finansielle indtægter .	2.455.775	2.076.475	4.774	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	327.039	0
Andre finansielle omkostninger.....	-7.504.162	-7.613.302	-640.538	-111
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT .	64.548.269	19.753.782	51.069.835	16.019.174
Beregnedede skatter.....	-13.395.352	-3.722.327	83.081	12.281
ÅRETS RESULTAT	51.152.917	16.031.455	51.152.916	16.031.455
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	6.000.000	11.500.000	6.000.000	11.500.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	0	9.276.363	4.579.299
Overført resultat	45.152.917	4.531.455	35.876.553	-47.844
DISPONERET I ALT	51.152.917	16.031.455	51.152.916	16.031.455

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014	2015	2014
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
AKTIVER				
4 Grunde og bygninger	706.001	710.384	0	0
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	647.571	1.336.743	0	0
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse	14.398.924	14.139.979	0	0
4 Investeringsjendomme	575.738.100	448.720.554	0	0
Materielle anlægsaktiver..	591.490.596	464.907.660	0	0
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	145.622.790	107.975.288
Andre værdipapirer og kapitalandele	24.497	19.950	0	0
Finansielle anlægsaktiver	24.497	19.950	145.622.790	107.975.288
ANLÆGSAKTIVER	591.515.093	464.927.610	145.622.790	107.975.288
Varelager	0	2.741.972	0	0
Varebeholdninger	0	2.741.972	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	700.286	3.532.145	0	0
6 Igangværende arbejder for fremmed regning	2.247.268	1.233.293	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	12.281	90.683.729	12.411.902
Selskabsskat	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	5.293.785	8.704.067	494.899	0
7 Periodeafgrænsningsposter .	91.395	23.878	0	0
Tilgodehavender	8.332.734	13.505.664	91.178.628	12.411.902
Likvide beholdninger	7.096.719	7.133.721	1.382.866	64.986
OMSÆTNINGS- AKTIVER	15.429.453	23.381.357	92.561.494	12.476.888
AKTIVER	606.944.546	488.308.967	238.184.284	120.452.176

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014	2015	2014
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
PASSIVER				
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000	500.000	500.000
Overkurs ved emission	0	0	13.280.190	13.280.190
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	0	121.667.996	94.195.098
Overført resultat	170.776.894	107.427.443	35.828.709	-47.844
8 EGENKAPITAL.....	171.276.894	107.927.443	171.276.895	107.927.444
Hensættelse til udskudt skat	34.671.216	28.670.538	0	0
9 Andre hensatte forpligtelser	661.100	600.500	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	0	288.014	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	35.332.316	29.271.038	288.014	0
Prioritetsgæld.....	339.717.715	212.150.473	0	0
Kreditinstitutter.....	0	58.973.081	0	0
10 Langfristede gældsforpligtelser	339.717.715	271.123.554	0	0

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014	2015	2014
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
PASSIVER				
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	4.490.081	4.611.755	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	16.650.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.880.644	3.700.355	25.002	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	41.053.676	100.111
Selskabsskat	7.271.515	3.969.643	7.261.329	899.621
Anden gæld.....	40.975.381	39.555.179	12.279.368	0
Udbytte for regnskabsåret...	6.000.000	11.500.000	6.000.000	11.500.000
Kortfristede gældsforpligtelser	60.617.621	79.986.932	66.619.375	12.524.732
GÆLDS-FORPLIGTELSE	400.335.336	351.110.486	66.619.375	12.524.732
PASSIVER	606.944.546	488.308.967	238.184.284	120.452.176

- 11 Eventualposter mv.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015	2014	2015	2014
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
Årets resultat før skat.....	64.548.269	19.753.782	51.069.835	16.019.174
Afskrivninger.....	466.551	502.764	0	0
Avancer	0	-1.975.420	0	0
Andre reguleringer.....	-6.202.359	165.731	-52.918.789	-16.079.299
Ændring i varelager	2.741.972	-1.979.107	0	0
Ændring i tilgodehavender..	-31.581.373	2.953.120	-40.627.348	0
Ændring i hensættelser.....	60.600	150.500	-5.862.598	0
Ændring i anden gæld	24.612.902	-6.805.064	53.238.035	125.111
Værdireguleringer, ejendom	-22.150.401	-849.253	0	0
Værdireguleringer, gæld.....	-1.588.555	2.111.639	0	0
Betalt selskabsskat	-5.659.342	-4.403.542	-899.689	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	25.248.264	9.625.150	3.999.446	64.986
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-35.508.269	-63.323.176	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver.....	479.000	3.093.000	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-11.936.000	-19.950	-11.936.000	0
Salg af tilknyttede virksomheder.....	20.754.434	0	20.754.434	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-26.210.835	-60.250.126	8.818.434	0
Afdrag langfristet gæld.....	-8.376.434	-61.385.394	0	0
Låneoptagelse.....	23.364.000	114.726.000	0	0
Betalt udbytte	-14.000.000	-4.800.000	-11.500.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	987.566	48.540.606	-11.500.000	0
Ændring i likvider.....	24.995	-2.084.370	1.317.880	64.986
Likvide midler, primo.....	7.133.721	9.218.091	64.986	0
Likvider erhvervet virksomhed	278.505	0	0	0
Likvider afhændet virksomhed	-340.502	0	0	0
Likvide midler, ultimo.....	7.096.719	7.133.721	1.382.866	64.986

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38 og udvikling i regnskabspraksis indenfor området. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Det er ledelsens opfattelse, at det for indeværende år har været vanskeligt at finde dagsværdien ud fra handler med direkte sammenlignelige ejendomme, hvorfor værdiansættelsen er fundet ud fra diskonteringsmodeller med afsæt i ledende mægleres markedsrapporteringer.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendom er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

	2015 Koncern	2014 Koncern	2015 Moder	2014 Moder
2 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget..	10	11	0	0
Lønninger.....	4.878.615	4.822.708	0	0
Pensioner	258.920	294.420	0	0
Andre omkostninger til social sikring.....	120.538	146.984	0	0
	<u>5.258.073</u>	<u>5.264.112</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger				
Bygninger.....	4.383	4.383	0	0
Driftsmidler.....	462.168	498.386	0	0
	<u>466.551</u>	<u>502.769</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Investerings-ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris, primo.....	719.150	1.964.253	14.139.979	327.560.697
Tilgang i årets løb	0	126.996	258.945	248.177.403
Afgang i årets løb.....	0	-649.819	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris				
31. december 2015.....	719.150	1.441.430	14.398.924	575.738.100
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .	-8.766	-627.510	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	182.824	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-4.383	-349.173	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger				
31. december 2015.....	-13.149	-793.859	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	706.001	647.571	14.398.924	575.738.100

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelle fastsatte afkastkrav i intervallerne 5,0 % - 6,5 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene, og vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning: Den gennemsnitlige afkastsats for alle ejendomme er opgjort til 5,76%.

Afkast %	Værdi af ejendom kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,00	663.242.140	575.738.100	87.504.040
5,25	631.659.181	575.738.100	55.921.081
5,50	602.947.400	575.738.100	27.209.300
5,75	576.732.296	575.738.100	994.196
5,76	575.738.100	575.738.100	0
6,00	552.701.783	575.738.100	-23.036.317
6,25	530.593.712	575.738.100	-45.144.388
6,50	510.186.262	575.738.100	-65.551.838

NOTER

	2015 Koncern	2014 Koncern	2015 Moder	2014 Moder
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris, primo.....	0	0	13.780.190	0
Tilgang i årets løb	0	0	11.936.000	13.780.190
Afgang i årets løb.....	0	0	-1.761.399	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris				
31. december 2015.....	0	0	23.954.791	13.780.190
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo.....	0	0	94.195.098	0
Årets resultatandele.....	0	0	46.720.977	16.079.299
Kapitalregulering i perioden	0	0	15.396.535	89.615.799
Periodens opskrivning til indre værdi.....	0	0	6.150.612	0
Udloddet udbytte.....	0	0	-28.000.000	-11.500.000
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele.....	0	0	-12.795.223	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering				
31. december 2015.....	0	0	121.667.999	94.195.098
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2015	0	0	145.622.790	107.975.288
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tavervej Ejendomme ApS	Assens	100%
Flodvej Ejendomme ApS	Assens	100%
Sønderbyvej Ejendomme ApS	Assens	100%
Brændekær Ejendomme ApS	Assens	100%
Lilholtvej Ejendomme ApS	Assens	100%
Pjedstedvej Ejendomme ApS	Assens	100%
Smedelunden Ejendomme ApS	Assens	100%
Blomsterhaven Harlev ApS	Assens	100%
Familiebolig A/S	Assens	100%
Spurvevænget Ejendomme ApS	Assens	100%
Kongevejen Ejendomme ApS	Assens	100%
Flintebakken Ejendomme ApS	Assens	100%
Fraugde Ejendomme ApS	Assens	100%
Diget & Højen ApS	Assens	100%
Græsholmvænget Ejendomme ApS	Assens	100%
Østre Fælled ApS	Assens	100%

6 Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder.....	39.396.748	6.580.413
A`contofaktureret igangværende arbejder.....	-37.149.480	-5.347.120
	<u>2.247.268</u>	<u>1.233.293</u>

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

NOTER

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
8 Egenkapital					
Moder					
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	0	500.000
Overkurs ved emission	13.280.190	0	0	0	13.280.190
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	94.195.098	0	18.196.535	9.276.363	121.667.996
Overført resultat	-47.844	0	0	35.876.553	35.828.709
	107.927.444	0	18.196.535	45.152.916	171.276.895

Kapitalen på kr. 500.000 er fordelt på 5.000 stk. á kr. 100.

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
8 Egenkapital					
Koncern					
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	0	500.000
Overkurs ved emission	0	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	0	0
Overført resultat	107.427.442	18.196.536	0	45.152.916	170.776.894
	107.927.442	18.196.536	0	45.152.916	171.276.894

Kapitalen på kr. 500.000 er fordelt på 5.000 stk. á kr. 100.

NOTER

9 Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser og indregnes efter en individuel vurdering af udførte og igangværende byggearbejder.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	341.489.467	344.207.796	4.490.081	316.380.433
	<u>341.489.467</u>	<u>344.207.796</u>	<u>4.490.081</u>	<u>316.380.433</u>

11 Eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 kr. 7.271.515. Eventuelle korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebreve i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Investeringsjendomme	354.175.000	550.519.418

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er tinglyst ejerpantebreve i

	Pantebeløb	Bogført værdi
Investeringsjendomme	35.318.944	129.046.264
Ejendomme under opførelse	5.000.000	8.259.688

13 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Mogens Nygaard ApS, Lindebjerg 47, 5560 Aarup
 CFischer Holding ApS, Frederiksberg Alle 8 A, st., 1820 Frederiksberg C
 HTP Invest ApS, Provstskovvej 30, 5500 Middelfart
 Årup Entreprenørforretning ApS, Kirkegade 26, 5560 Aarup

Transaktioner med nærtstående parter

Udover koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, normalt ledelsesvederlag, har der ikke været gennemført transaktioner med nærtstående parter.

28. april 2016

KJ/SN/BK/1