

Ejendomsselskabet Svend Nikolajsen ApS

Ribe Landevej 3, 1. th., 6100 Haderslev
CVR-nr. 54 93 98 17

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.10.16

Svend Nikolajsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 17
Noter	18 - 22

Selskabet

Ejendomsselskabet Svend Nikolajsen ApS
Ribe Landevej 3, 1. th.
6100 Haderslev
Hjemsted: Haderslev
CVR-nr.: 54 93 98 17

Direktion

Svend Kofoed Nikolajsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jyske Bank
Nykredit Bank

Modervirksomhed

Kofoed og Harboesgaard Holding ApS, Haderslev

Dattervirksomheder

Torvet 8 ApS, Haderslev
Ejendomsselskabet Kløvervej 73 ApS, Haderslev

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsselskabet Svend Nikolajsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 9. oktober 2016

Direktionen

Svend Kofoed Nikolajsen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Svend Nikolajsen ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Svend Nikolajsen ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 9. oktober 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Lindholm Mikkelsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 5.201.183 mod DKK 2.566.899 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 28.930.299.

Ledelsen finder årets resultat meget tilfredsstillende.

Til belysning af betydningen af udsving i valg af faktor til kapitalisering kan følgende oplyses (t.DKK):

Kapitaliseringsfaktor	4,0 - 7,5%	4,5 - 8%	5% - 8,5%
Værdi af ejendom	132.320	121.954	113.124

I årsrapporten er anvendt en kapitaliseringsfaktor på mellem 4,5% og 6,75% for ejendomme til privat boligudlejning og 8% til erhvervslejemål. Den gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor for hele ejendomsporteføljen udgør 6,52%, og den samlede nettoleje for ejendommene udgør t.DKK 7.949.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	7.083.129	6.399.014
1	Personaleomkostninger	-2.152.577	-1.867.138
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.930.552	4.531.876
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-81.326	-167.510
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.939.909	-818.082
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-466.375	38.314
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver	-1.293.109	-369.640
	Resultat af primær drift	8.029.651	3.214.958
2	Indtægter af kapitalandele	430.358	884.058
	Andre finansielle indtægter	38.312	30.068
3	Andre finansielle omkostninger	-1.938.946	-1.794.258
	Finansielle poster i alt	-1.470.276	-880.132
	Resultat før skat	6.559.375	2.334.826
4	Skat af årets resultat	-1.358.192	232.073
	Årets resultat	5.201.183	2.566.899
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	5.201.183	2.566.899
	I alt	5.201.183	2.566.899

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	121.953.702	116.007.906
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.766	57.942
5	Materielle anlægsaktiver i alt	121.988.468	116.065.848
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.323.109	3.950.901
	Finansielle anlægsaktiver i alt	4.323.109	3.950.901
	Anlægsaktiver i alt	126.311.577	120.016.749
	Råvarer og hjælpematerialer	27.305	19.400
	Varebeholdninger i alt	27.305	19.400
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.444	30.363
	Tilgodehavende selskabsskat	159.567	165.813
	Tilgodehavender i alt	222.011	196.176
	Likvide beholdninger	3.082.680	3.018.371
	Omsætningsaktiver i alt	3.331.996	3.233.947
	Aktiver i alt	129.643.573	123.250.696

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	28.730.299	23.529.116
7	Egenkapital i alt	28.930.299	23.729.116
	Hensættelser til udskudt skat	6.875.393	5.357.634
	Hensatte forpligtelser i alt	6.875.393	5.357.634
	Gæld til realkreditinstitutter	78.117.264	79.632.432
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.329.300	5.036.191
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	84.446.564	84.668.623
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.948.999	1.898.938
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.530	70.065
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.815.110	3.884.376
	Anden gæld	3.276.782	3.516.962
	Periodeafgrænsningsposter	257.896	124.982
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.391.317	9.495.323
	Gældsforpligtelser i alt	93.837.881	94.163.946
	Passiver i alt	129.643.573	123.250.696

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

11 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

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

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.946.546	1.668.489
Pensioner	142.023	120.012
Andre omkostninger til social sikring	46.997	60.819
Personaleomkostninger i øvrigt	17.011	17.818
I alt	2.152.577	1.867.138

2. Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	430.358	884.058
I alt	430.358	884.058

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	149.757	162.493
Øvrige finansielle omkostninger	1.789.189	1.627.312
Valutakurstab	0	4.453
I alt	1.938.946	1.794.258

4. Skatter

Årets aktuelle skat	-159.567	-165.813
Årets udskudte skat	1.517.759	487.199
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-553.459
I alt	1.358.192	-232.073

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	108.095.483	979.609
Tilgang i året	1.005.887	0
Kostpris pr. 30.06.16	109.101.370	979.609
Opskrivninger pr. 30.06.15	7.912.423	0
Opskrivninger i året	4.939.909	0
Opskrivninger pr. 30.06.16	12.852.332	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	921.667
Afskrivninger i året	0	23.176
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	0	944.843
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	121.953.702	34.766

Ejendomsværdier pr. 01.10.15 udgør DKK 111.610.000.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 7.949 og en gennemsnitlig afkastprocent på 6,52 baseret på afkastprocenter på mellem 4,5% til 6,75% for udlejningsejendomme til privat beboelse og 8,0% for udlejning til erhvervslejemål. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter. Ejendomme anskaffet tæt på regnskabsafslutningen sidste år var dagsværdisat til anskaffelsessum og indgik derfor ikke i beregningen af den forventede nettoleje.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	30.06.16	30.06.15
	DKK	DKK

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.06.15	5.253.566	5.253.566
Kostpris pr. 30.06.16	5.253.566	5.253.566
Opskrivninger pr. 30.06.15	-779.315	-1.663.373
Årets resultat	430.358	884.058
Opskrivninger pr. 30.06.16	-348.957	-779.315
Nedskrivninger pr. 30.06.15	-523.350	-465.200
Afskrivninger på goodwill	-58.150	-58.150
Nedskrivninger pr. 30.06.16	-581.500	-523.350
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	4.323.109	3.950.901
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	58.150

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Torvet 8 ApS, Haderslev	100%	1.364.911	45.405
Ejendomsselskabet Kløvervej 73 ApS, Haderslev	100%	2.958.198	384.953

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	200.000	20.962.217
Forslag til resultatdisponering	0	2.566.899
Saldo pr. 30.06.15	200.000	23.529.116

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	200.000	23.529.116
Forslag til resultatdisponering	0	5.201.183
Saldo pr. 30.06.16	200.000	28.730.299

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.948.998	67.268.795	80.066.262	81.531.370
Kreditinstitutter i øvrigt	0	6.329.300	6.329.300	5.036.191
I alt	1.948.998	73.598.095	86.395.562	86.567.561

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Nykredits engagement i datterselskabet Torvet 8, Haderslev ApS. Gælden til Nykredit udgør t.DKK 2.345 pr. 30.06.16.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 79.075 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 121.954.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 121.954.

11. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.