

# Christianshus ApS

Vesterbro 62, 2. tv., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 76 16 36 18

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.06.16

Christian Krogh  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Anvendt regnskabspraksis	14 - 19
Noter	20 - 22

---

---

**Selskabet**

---

Christianshus ApS  
Vesterbro 62, 2. tv.  
9000 Aalborg  
Telefon: 96 30 25 24  
Hjemmeside: [www.christianshus.dk](http://www.christianshus.dk)  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 76 16 36 18

---

**Direktion**

---

Christian Krogh

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Christianshus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

**Direktionen**

Christian Krogh

**Til kapitalejerne i Christianshus ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Christianshus ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

**Revisors ansvar**

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

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

Aalborg, den 31. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen  
Statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

Den strategi og linje selskabet de seneste år har fulgt fortsættes overordnet set.

Selskabets resultat er acceptabelt i 2015.

Selskabets resultat er positivt påvirket af

- Generelt lejestigning
- Størstedelen af ejendomsporteføljen består af moderniserede lejligheder, og har som følge heraf et højt lejeniveau.
- Lave udgifter til prioritetsrenter.

Selskabets resultat er negativt påvirket af

- Store vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger vedr. udlejningsejendommene.

### Lejeniveauet for boliglejemål

Lejeniveauet for boliglejemålene i kr/m<sup>2</sup>/år, er steget med 3,2% i 2015. Der forventes en stigning i 2016 på ca. 2%. Boliglejemålene udgør ca. 98% af de udlejede arealer.

### Lejeniveauet for erhvervslejemål

Lejeniveauet for erhvervslejemålene i kr/m<sup>2</sup>/år, er tilfredsstillende og vi forventer et stabilt marked. Erhvervslejemålene udgør kun ca. 2% af de udlejede arealer.

### Den aktuelle markedssituation

Selskabets konkurrenter er de almene boligselskaber, privatejede større ejendomsselskaber samt mindre investorer.

I kraft af selskabets know-how og en høj egenkapital, lejemålenes beliggenhed, lejemålenes høje standard og forsatte løbende moderniseringer, er selskabet konkurrencedygtig.

I Aalborg er der mange uddannelsessteder, Universitetet udvider forsat sine uddannelsesstilbud, og mange unge kommer fra andre egne af Danmark.

Antallet af boliger i Aalborg er næsten i balance, men vi mærker stadig en stigende efterspørgsel. Der er ingen tomgang i porteføljen for beboelseslejemål og erhvervslejemål.

### Værdiansættelser

Moderniseringsarbejderne har givet øget lønsomhed, og giver grundlag for opskrivning af visse ejendommenes værdi.

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Ved opgørelse til dagsværdi pr. 31.12.15 har selskabets direktion foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeindtægter, forventede ejendomsomkostninger, renteniveau m.v.

Selskabets ejendomsportefølje, der udelukkende består af velbeliggende udlejningsejendomme centralt i Aalborg, er herefter værdiansat til en markedsværdi i intervallet 12.000-13.700 kr/m<sup>2</sup>, og svarende til et gennemsnitligt afkast i niveauet 5,5%.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posterne "Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi" og "Regulering af gæld til dagsværdi".

Værdiansættelserne og opskrivningerne er vurderet varsomt, og vores vurderinger tager primært sigte på værdien ved forsat langsigtet drift.

### **Ejendomsinvesteringer i 2016**

Selskabets resultater gennem årene har skabt solid egenkapital, som tidligere har givet basis for yderligere ejendomsanskaffelser.

I 2016 planlægger selskabet at investere i nybyggeri af boligudlejningsejendomme.

### **Overordnet mål**

Selskabets investeringsstrategi er langsigtet, og der investeres ikke med videresalg og hurtig fortjeneste for øje, men derimod for at drive ejendommene som langsigtede investeringer.

Selskabets investerer primært i boligudlejningsejendomme med god beliggenhed i Aalborg.

Selskabet ønsker fremover også at investere i nybyggeri der er beliggende attraktivt i Aalborg.

Værdiskabelse skal nås med konstant fokus på lønsomhed i virksomhedens drift, herunder kontrolleret vækst, effektiv kapitaludnyttelse og begrænsning af finasiel risiko.

Selskabets lejligheder bliver løbende moderniseret til tidssvarende boliger, som kan opfylde de til enhver tid efterspurgte krav fra markedet. Langt størstedelen af selskabets lejligheder er moderniserede og ejendommene er velvedligeholdte.

Selskabet koncentrerer sig udelukkende om kerneforretningen, som er investering og udlejning af boligejendomme.



**Saga Byg**

Selskabet købte i 2015 tømrerfirmaet Saga Byg, der beskæftiger 8 medarbejdere. Saga Byg arbejder primært for 3 større boligselskaber i Aalborg.

Saga Byg byder ikke på licitationsarbejde og større byggeprojekter, hvorfor risikoen for tab og erstatninger er begrænset.

**Vækst 2016**

Strategien for 2016 er vækst og en gradvis ændring i sammensætningen af ejendomsporteføljen. Fremadrettet planlægges det at ejendomsporteføljen skal bestå af et mix af attraktive by-egendomme i den ældre boligmasse, og nybyggeri i de nyere bynære beboelsesområder nær og i Aalborg centrum.

Selskabet forventer at modernisere 3-5 lejemål, udskifte tag og vinduer på 1-2 ejendomme samt foretage almindelig nødvendig vedligeholdelse. Vedligeholdelsesomkostningerne forventes at blive på et lavere niveau end i 2015.

Resultatet i 2016 forventes på ovenstående baggrund at blive end i 2015.

Selskabet har fokus på risikoen for stigende prioritetsrenter, og foretager en løbende vurdering af fordele og ulemper ved faste kontra variable renter.

Strategien bag selskabets fortsatte udvikling forsætter planmæssigt og selskabet bliver mere og mere strømlinet. Der er gode muligheder for videre fremgang.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>197.905</b>	<b>1.473.923</b>
Administrationsomkostninger	-207.146	-355.400
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-381.796	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-10.029	161.643
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-401.066</b>	<b>1.280.166</b>
Andre finansielle indtægter	256.392	443.644
Andre finansielle omkostninger	-715.149	-891.905
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-458.757</b>	<b>-448.261</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-859.823</b>	<b>831.905</b>
Skat af årets resultat	682.826	127.581
<b>Årets resultat</b>	<b>-176.997</b>	<b>959.486</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	-276.997	859.486
<b>I alt</b>	<b>-176.997</b>	<b>959.486</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	126.900.000	126.400.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	566.512	695.589
<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>127.466.512</b>	<b>127.095.589</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>127.466.512</b>	<b>127.095.589</b>
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	20.000	20.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.086.647	35.222
<b>2</b>	Igangværende arbejder for fremmed regning	180.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	4.363	7.006
	Andre tilgodehavender	86.375	32.350
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.357.385</b>	<b>74.578</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	445.841	1.334.938
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>445.841</b>	<b>1.334.938</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>500.145</b>	<b>982.842</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.323.371</b>	<b>2.412.358</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>129.789.883</b>	<b>129.507.947</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	31.089.695	31.366.692
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.389.695</b>	<b>31.666.692</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.107.526	7.793.430
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.107.526</b>	<b>7.793.430</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	83.230.653	83.649.567
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>83.230.653</b>	<b>83.649.567</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	662.339	436.815
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.300.120	4.490.148
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.242.637	345.405
	Anden gæld	1.856.913	1.125.890
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.062.009</b>	<b>6.398.258</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>91.292.662</b>	<b>90.047.825</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>129.789.883</b>	<b>129.507.947</b>

5 Sikkerhedsstillelser

## Pengestrømsopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>-176.997</b>	<b>959.486</b>
6 Reguleringer	327.636	356.812
Forskydning i driftskapital:		
Varebeholdninger	0	-20.000
Tilgodehavender	-1.285.450	-12.397
Leverandører af varer og tjenesteydelser	897.232	54.998
Anden driftsafledt gæld	540.996	923.338
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>303.417</b>	<b>2.262.237</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	47.925	70.904
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-652.122	-799.959
Betalt selskabsskat	4.363	3.939
<b>Driftens pengestrømme</b>	<b>-296.417</b>	<b>1.537.121</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-50.000
Køb af materielle anlægsaktiver	-942.628	-219.000
Salg af materielle anlægsaktiver	20.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.466.945	-2.685.304
Salg af finansielle anlægsaktiver	3.540.950	2.644.852
<b>Investeringernes pengestrømme</b>	<b>151.377</b>	<b>-309.452</b>
Betalt udbytte	-100.000	-100.000
Afdrag på langfristede lån	-237.657	-294.628
<b>Finansieringens pengestrømme</b>	<b>-337.657</b>	<b>-394.628</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-482.697</b>	<b>833.041</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	982.842	149.801
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>500.145</b>	<b>982.842</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	500.145	982.842
<b>I alt</b>	<b>500.145</b>	<b>982.842</b>

## GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt produktionsomkostninger.

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

### Produktionsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v., herunder afskrivninger og gager.

### **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 finansiell omkostning henholdsvis finansiell 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.

## 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.

### 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 nettorealisationspris, hvor denne er lavere.



**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.

**Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejere samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	93.565.491	1.040.767
Tilgang i året	881.796	60.832
Afgang i året	0	-28.000
Kostpris pr. 31.12.15	94.447.287	1.073.599
Opskrivninger pr. 31.12.14	32.452.713	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	32.452.713	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	345.178
Afskrivninger i året	0	168.411
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-6.502
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	507.087
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	126.900.000	566.512

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der har været anvendt eksterne markedsanalyser ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

## 2. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	180.000	0
---	---------	---

## 3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
-------------	----------------------	----------------------	---

### *Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14	200.000	30.507.206	100.000
Betalt udbytte	0	0	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	859.486	100.000
Saldo pr. 31.12.14	200.000	31.366.692	100.000

### *Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	200.000	31.366.692	100.000
Betalt udbytte	0	0	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	-276.997	100.000
Saldo pr. 31.12.15	200.000	31.089.695	100.000

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Anpartsklasse A	25	1.000
Anpartsklasse B	175	1.000

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	662.339	73.117.366	83.892.992	84.086.382

**5. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 83.893 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 126.900.

2015	2014
DKK	DKK

**6. Reguleringer**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	168.411	179.888
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	1.498	0
Andre finansielle indtægter	-256.392	-443.644
Andre finansielle omkostninger	715.149	891.905
Skat af årets resultat	-682.826	-127.581
Øvrige reguleringer	381.796	-143.756
I alt	327.636	356.812