



Erik Sørensen Byg A/S

Sdr. Trandersvej 163 B, 9260 Gistrup

CVR-nr. 76 50 05 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Ole Langhorn Skovrider
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Erik Sørensen Byg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 30. maj 2016

Direktion

Erik Sørensen

Bestyrelse

John Henrik Andersen

Ole Langhorn Skovrider

Jan Brønnum Sørensen

Erik Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Erik Sørensen Byg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Sørensen Byg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 30. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 12 86 29 03

Jens Aaen
statsautoriseret revisor

Sten V. Kristensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Erik Sørensen Byg A/S Sdr. Trandersvej 163 B 9260 Gistrup
	CVR-nr.: 76 50 05 17
	Stiftet: 26. november 1984
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 31. regnskabsår
Bestyrelse	John Henrik Andersen Ole Langhorn Skovrider Jan Brønnum Sørensen Erik Sørensen
Direktion	Erik Sørensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Modervirksomhed	Erik Sørensen Byg Holding ApS
Associeret virksomhed	Erik Sørensen & Partnere ApS, Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning, ejendomshandel og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 16.317 t.kr. mod 12.582 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 17.184 t.kr. mod 14.129 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2015 faldet med 474 t.kr., nemlig fra 483 t.kr. til 9 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erik Sørensen Byg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Erik Sørensen Byg A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	16.316.760	12.581.769
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.962.742	9.922.848
1 Personaleomkostninger	-2.345.074	-2.274.186
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.025	-31.013
Driftsresultat	25.889.403	20.199.418
Andre finansielle indtægter	1.912.295	3.940.813
2 Andre finansielle omkostninger	-6.349.348	-6.533.791
Resultat før skat	21.452.350	17.606.440
Skat af årets resultat	-4.268.052	-3.477.710
Årets resultat	17.184.298	14.128.730
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	16.184.298	12.128.730
Disponeret i alt	17.184.298	14.128.730

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	157.587	202.612
4 Investeringsejendomme	336.572.807	278.146.172
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>336.730.394</u>	<u>278.348.784</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	31.250	31.250
6 Deposita	51.700	51.700
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>82.950</u>	<u>82.950</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>336.813.344</u>	<u>278.431.734</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.903	399.840
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.267.749	1.454.088
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	33.172	24.892
Tilgodehavende selskabsskat	74.143	66.979
Andre tilgodehavender	918.137	812.209
Tilgodehavender i alt	<u>2.369.104</u>	<u>2.758.008</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	33.386.319	33.302.542
Værdipapirer i alt	<u>33.386.319</u>	<u>33.302.542</u>
Likvide beholdninger	8.864	482.580
Omsætningsaktiver i alt	<u>35.764.287</u>	<u>36.543.130</u>
Aktiver i alt	<u>372.577.631</u>	<u>314.974.864</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	649.122	649.122
8 Overkurs ved emission	984.205	984.205
9 Overført resultat	62.813.281	46.628.983
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt	<u>65.446.608</u>	<u>49.262.310</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	13.906.079	9.638.027
Hensatte forpligtelser i alt	<u>13.906.079</u>	<u>9.638.027</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	251.211.304	224.717.783
Gæld til pengeinstitutter	9.764.632	8.756.869
Deposita	10.553.018	6.521.759
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>271.528.954</u>	<u>239.996.411</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.632.365	2.772.501
Gæld til pengeinstitutter	9.970.094	4.402.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser	241.276	137.171
Gæld til associerede virksomheder	805.333	0
Anden gæld	7.046.922	8.766.113
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.695.990</u>	<u>16.078.116</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>293.224.944</u>	<u>256.074.527</u>
Passiver i alt	<u>372.577.631</u>	<u>314.974.864</u>

12 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**13 **Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.882.071	1.927.341
Pensioner	170.139	178.928
Andre omkostninger til social sikring	55.140	64.832
Personalemkostninger i øvrigt	<u>237.724</u>	<u>103.085</u>
	<u>2.345.074</u>	<u>2.274.186</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>6.349.348</u>	<u>6.533.791</u>
	<u>6.349.348</u>	<u>6.533.791</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015		<u>610.201</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>610.201</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		407.589
Årets afskrivninger		<u>45.025</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>452.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>157.587</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	222.367.977	192.387.226
Tilgang i årets løb	46.452.614	30.070.996
Regulering, tyske ejendomme	<u>11.279</u>	<u>-90.245</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>268.831.870</u>	<u>222.367.977</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	55.778.195	46.215.944
Årets regulering til dagsværdi	<u>11.962.742</u>	<u>9.562.251</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>67.740.937</u>	<u>55.778.195</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>336.572.807</u>	<u>278.146.172</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i realiserede lejeindtægter ved udlejning af ejendommene. Realiserede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for tomgangsleje afvigende fra det forventede for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,25
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	<u>31.250</u>	<u>31.250</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>31.250</u>	<u>31.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>31.250</u>	<u>31.250</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Erik Sørensen & Partnere ApS, Aalborg	25,00 %	256.689	175.392

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Deposita		
Kostpris 1. januar 2015	<u>51.700</u>	<u>51.700</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>51.700</u>	<u>51.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>51.700</u>	<u>51.700</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>649.122</u>	<u>649.122</u>
	<u>649.122</u>	<u>649.122</u>
Aktiekapitalen består af 649.122 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i klasser.		
8. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	<u>984.205</u>	<u>984.205</u>
	<u>984.205</u>	<u>984.205</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	46.628.983	34.500.253
Årets overførte overskud eller underskud	<u>16.184.298</u>	<u>12.128.730</u>
	<u>62.813.281</u>	<u>46.628.983</u>
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	1.000.000	0
Udloddet udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
11. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	3.632.365	216.543.880	254.843.669	227.490.284
Gæld til pengeinstitutter	0	9.764.632	9.764.632	8.756.869
Deposita	0	10.553.018	10.553.018	6.521.759
	3.632.365	236.861.530	275.161.319	242.768.912

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 254.844 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 336.573 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 8.105 t.kr. Sikkerheden er ligeledes stillet for mellemværende med pengeinstitut i Erik Sørensen & Partnere ApS

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.218 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 7.105 t.kr. Sikkerheden er ligeledes stillet for mellemværende med pengeinstitut i Erik Sørensen & Partnere ApS

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret værdipapirer med en bogført værdi på 33.326 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i Erik Sørensen & Partnere ApS er deponeret værdipapirer og likvide beholdninger med en bogført værdi på 16.810 t.kr.

13. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået renteswap- og valutaswapaftaler, hvor markedsværdien pr. 31. december 2015 ved opsigelse heraf er negativ med 5.405 t.kr.. Beløbet er indregnet i balancen.

Noter

13. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Erik Sørensen & Partnere ApS overfor dette selskabs mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Erik Sørensen & Partner ApS overfor dette selskabs lån på 4.210 t.kr. med realkreditinstitut.

Operationel leasing

Selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 65 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 35-39 måneder og en samlet restleasingydelse på 195 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Erik Sørensen Holding ApS som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.