

Edison Park 4
DK-6715 Esbjerg N

Tlf. 76 11 44 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

A.M. Ejendomme ApS
Usnapvej 1, 6862 Tistrup

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 27 90 52 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. oktober 2016.


Andreas Balling Nissen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for A.M. Ejendomme ApS.

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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 4. oktober 2016

Direktion

Peter Henrik Nissen

Anna-Marie Balling Nissen

Bestyrelse


Andreas Balling Nissen

Rasmus Balling Nissen

Peter Henrik Nissen

Anna-Marie Balling Nissen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A.M. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A.M. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Esbjerg, den 4. oktober 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A.M. Ejendomme ApS

Usnapvej 1

6862 Tistrup

CVR-nr.: 27 90 52 50

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

12. regnskabsår

Bestyrelse

Andreas Balling Nissen

Rasmus Balling Nissen

Peter Henrik Nissen

Anna-Marie Balling Nissen

Direktion

Peter Henrik Nissen

Anna-Marie Balling Nissen

Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Edison Park 4

6715 Esbjerg N

Dattervirksomhed

A.R.A Ejendomme ApS, Tistrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde aktier, anparter og andre værdipapirer samt investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 13.281.418 mod -35.876.278 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2014/15 forventede en bruttofortjeneste for 2015/16 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en værdiregulering på selskabets jordstykke beliggende i Skotland. Der er i årsrapporten indregnet en værdiregulering på t.kr. 11.772 på jorden. Derudover er der for de øvrige investeringsejendomme beliggende i Danmark foretaget en værdiregulering på t.kr. 3.560.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A.M. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Korrektion af fejl i tidligere år

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige pengestrømme, var i sammenligningstallene indregnet i resultatopgørelsen i stedet for direkte på egenkapitalen. Fejlen i rettet i sammenligningstallene i årsrapporten, hvilket medfører at resultatet for 2014/15 er forbedret med t.kr. 2.680.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis så gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris, fremfor til kursværdi. Ændringen i regnskabspraksis har ikke væsentlig indflydelse på årets resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, 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.

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 på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 balancen som mellemværender med lejere.

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

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 balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

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 med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den resterende rettighedsperiodes, dog maksimalt 10 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af rettigheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet 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 disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter A.M. Ejendomme ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 skatteaktivitet, 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	9.384.352	7.610.168
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.601.997	-49.681.806
1 Personaleomkostninger	-563.998	-726.387
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-278.494	-100.254
Driftsresultat	24.143.857	-42.898.279
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-125.392	-122.315
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	118.699	115.763
Andre finansielle indtægter	164	19.488
2 Øvrige finansielle omkostninger	-7.074.279	-3.075.060
Resultat før skat	17.063.049	-45.960.403
3 Skat af årets resultat	-3.781.631	10.084.125
Årets resultat	13.281.418	-35.876.278
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	13.281.418	0
Disponeret fra overført resultat	0	-35.876.278
Disponeret i alt	13.281.418	-35.876.278

Balance 30. april

Aktiver			
Note		2016	2015
Anlægsaktiver			
4	Erhvervede rettigheder	0	681.840
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	681.840
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	96.000	96.000
6	Investerings ejendomme	214.680.564	197.401.606
	Materielle anlægsaktiver i alt	214.776.564	197.497.606
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	229.684	355.076
	Finansielle anlægsaktiver i alt	229.684	355.076
	Anlægsaktiver i alt	215.006.248	198.534.522
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.014.408	5.867.506
	Andre tilgodehavender	186.054	197.990
	Periodeafgrænsningsposter	20.248	0
	Tilgodehavender i alt	6.220.710	6.065.496
	Andre værdipapirer og kapitalandele	72.225	80.026
	Værdipapirer i alt	72.225	80.026
	Likvide beholdninger	338.081	959.035
	Omsætningsaktiver i alt	6.631.016	7.104.557
	Aktiver i alt	221.637.264	205.639.079

Balance 30. april

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	127.000	127.000
9	Overført resultat	73.033.469	61.346.197
Egenkapital i alt		<u>73.160.469</u>	<u>61.473.197</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.629.000	3.297.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.629.000</u>	<u>3.297.000</u>
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	123.242.285	77.836.978
	Deposita	1.363.898	1.205.541
11	Anden gæld	10.025.475	7.981.698
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>134.631.658</u>	<u>87.024.217</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.792.367	995.927
	Gæld til pengeinstitutter	0	47.213.707
	Modtagne forudbetalinger	104.400	559.761
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.685	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.208.059	3.334.058
	Selskabsskat	136.794	0
	Anden gæld	<u>827.832</u>	<u>1.721.212</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.216.137</u>	<u>53.844.665</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>141.847.795</u>	<u>140.868.882</u>
Passiver i alt		<u>221.637.264</u>	<u>205.639.079</u>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	540.010	701.448
Andre omkostninger til social sikring	10.125	11.232
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>13.863</u>	<u>13.707</u>
	<u>563.998</u>	<u>726.387</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
 2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	79.217	39.847
Andre finansielle omkostninger	<u>6.995.062</u>	<u>3.035.213</u>
	<u>7.074.279</u>	<u>3.075.060</u>
 3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	449.631	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>3.332.000</u>	<u>-10.084.125</u>
	<u>3.781.631</u>	<u>-10.084.125</u>

Noter

4. Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Erhvervede rettigheder</u>
Kostpris 1. maj 2015	974.040
Afgang	<u>-974.040</u>
Kostpris 30. april 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	0
Årets afskrivninger	292.200
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-292.200</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2016	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>0</u>

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2015	<u>1.090.609</u>
Kostpris 30. april 2016	<u>1.090.609</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	<u>994.609</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2016	<u>994.609</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>96.000</u>

Noter

	30/4 2016	30/4 2015
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2015	183.358.357	134.932.369
Tilgang i årets løb	1.945.957	48.425.989
Kostpris 30. april 2016	185.304.314	183.358.358
Regulering til dagsværdi 1. maj 2015	14.043.248	63.543.248
Årets regulering til dagsværdi	15.333.002	-49.500.000
Regulering til dagsværdi 30. april 2016	29.376.250	14.043.248
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	214.680.564	197.401.606

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt afkastprocenter mellem 4,75 % og 8,5 % afhængig af lejemålenes beliggenhed.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 28 mio. kr.

Noter

	30/4 2016	30/4 2015
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. maj 2015	8.124.997	8.124.997
Kostpris 30. april 2016	8.124.997	8.124.997
Opskrivninger 1. maj 2015	-7.769.921	-7.647.606
Årets resultat	-125.392	-122.315
Opskrivninger 30. april 2016	-7.895.313	-7.769.921
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	229.684	355.076
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
A.R.A Ejendomme ApS	Tistrup	100 %
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	127.000	126.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	0	1.000
	127.000	127.000
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	61.346.197	85.503.396
Årets overførte overskud eller tab	13.281.418	-35.876.278
Overkurs ved emission	0	14.399.000
Værdiregulering sikringsinstrumenter	-2.043.777	-3.435.796
Skat på egenkapitalposter	449.631	755.875
	73.033.469	61.346.197
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	126.034.652	78.832.905
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.792.367	-995.927
	123.242.285	77.836.978
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	116.623.974	76.238.379

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
11. Anden gæld		
Negativ markedsværdi af sikringsinstrumenter	<u>10.025.475</u>	<u>7.981.698</u>
	<u>10.025.475</u>	<u>7.981.698</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 126.034 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 214.680 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.