

---

# ***Ejendomsselskabet Mileparken 28-30 ApS***

c/o Ole Bjørn Jensen, Elverbo 12, Øverød, 2840  
Holte

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 24 21 66 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /12 2016

Bjørn Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Mileparken 28-30 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 9. december 2016

### **Direktion**

Ole Bjørn Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Mileparken 28-30 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mileparken 28-30 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. december 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Otto Damgaard  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Mileparken 28-30 ApS  
c/o Ole Bjørn Jensen  
Elverbo 12, Øverød  
2840 Holte

CVR-nr.: 24 21 66 16  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Rudersdal

**Direktion** Ole Bjørn Jensen

**Revision** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

**Pengeinstitut** Jyske Bank  
Strandvejen 112  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet har i anlægsøjemed erhvervet ejendommen Mileparken 28-30 i Herlev, som indeholder lager- og kontorlokaler.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 427.159, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 10.118.887.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

Som følge af at selskabets ejendom værdiansættes til markedsværdi, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.760.189</b>	<b>1.991.299</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.127.595</u>	<u>-863.740</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>632.594</b>	<b>1.127.559</b>
Finansielle indtægter	1	53.951	39.703
Finansielle omkostninger	2	<u>-138.909</u>	<u>-175.038</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>547.636</b>	<b>992.224</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-120.477</u>	<u>-172.422</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>427.159</b>	<b>819.802</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>427.159</u>	<u>819.802</u>
		<b>427.159</b>	<b>819.802</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		21.000.000	21.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>21.000.000</b>	<b>21.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.000.000</b>	<b>21.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.100	8.180
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		957.104	1.241.104
Periodeafgrænsningsposter		159.180	160.776
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.121.384</b>	<b>1.410.060</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.717</b>	<b>3.291</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.129.101</b>	<b>1.413.351</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.129.101</b>	<b>22.413.351</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.918.887	9.491.728
<b>Egenkapital</b>		<b>10.118.887</b>	<b>9.691.728</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	891.380	891.023
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>891.380</b>	<b>891.023</b>
Kreditinstitutter		9.060.584	9.502.253
<b>Langfristet gæld</b>	6	<b>9.060.584</b>	<b>9.502.253</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	427.760	381.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.940	282.734
Gæld til tilknyttede virksomheder		597.205	589.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		31.438	14.055
Anden gæld		811.907	1.061.170
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>2.058.250</b>	<b>2.328.347</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.118.834</b>	<b>11.830.600</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.129.101</b>	<b>22.413.351</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	200.000	9.491.728	9.691.728
Årets resultat	0	427.159	427.159
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>9.918.887</b>	<b>10.118.887</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	39.153	39.703
Andre finansielle indtægter	14.798	0
	<u>53.951</u>	<u>39.703</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.423	27.990
Andre finansielle omkostninger	115.486	147.048
	<u>138.909</u>	<u>175.038</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	120.120	232.791
Årets udskudte skat	357	-60.369
	<u>120.477</u>	<u>172.422</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. juli		<u>22.605.625</u>
Kostpris 30. juni		<u>22.605.625</u>
Værdireguleringer 1. juli		<u>-1.605.625</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>-1.605.625</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>21.000.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en diskonteringsrate på 7,2%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,7	7,2	7,7
Dagsværdi	22.555.000	21.000.000	19.468.000
Ændring i dagsværdi	1.555.000	0	-1.532.000

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Materielle anlægsaktiver	897.028	897.028
Låneomkostninger	-5.648	-6.005
	<b>891.380</b>	<b>891.023</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.828.668	7.462.985
Mellem 1 og 5 år	2.231.916	2.039.268
Langfristet del	<u>9.060.584</u>	<u>9.502.253</u>
Inden for 1 år	<u>427.760</u>	<u>381.187</u>
	<b><u>9.488.344</u></b>	<b><u>9.883.440</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	21.000.000	21.000.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 1 mio., der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	21.000.000	21.000.000
---	------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mileparken 28-30 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremover til amortiseret kostpris. Ændringen har ikke påvirket indeværende års eller sammenligningsårets resultat eller egenkapital.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### 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 finansiel post.

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

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og vedligeholdelse af ejendommen samt administrationsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den



## Regnskabspraksis

herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

## **Regnskabspraksis**

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Finansielle omkostninger”.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.