

**Engholm Søpark A/S**

**Dalgasgade 25, 6. sal  
7400 Herning**

**CVR-nr. 29 80 41 76**

## ÅRSRAPPORT

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den <sup>18/5</sup> 2016



Dirigent

Peter Godske Godskesen

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Engholm Søpark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. januar 2016

### Direktion



Christina Godskesen Andersen

Peter Poulsen

### Bestyrelse



Henrik Hoffmann



Kurt Poulsen



Peter Godske Godskesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Engholm Søpark A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Engholm Søpark 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 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, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

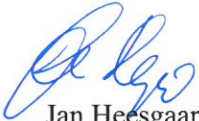
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 28. januar 2016

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Engholm Søpark A/S  
Dalgasgade 25, 6. sal  
7400 Herning

E-mail: alb@kpc.dk

CVR-nr.: 29 80 41 76

Stiftet: 21. december 2006

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Henrik Hoffmann  
Kurt Poulsen  
Peter Godske Godskesen

**Direktion**

Christina Godskesen Andersen  
Peter Poulsen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

Statsaut. revisor Jan Heesgaard  
Revisor, cand. merc. aud. Martin Hagelskjær Vestergaard

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er byggemodning af grunde med videresalg for øje.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Engholm Søpark A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til materialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

### BALANCEN

#### Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfattende projektomkostninger til udvikling af grunde måles til kostpris med tillæg af byggemodningsomkostninger samt finansieringsomkostninger på lån til finansiering af udviklingen af grunde mv. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december**

Note	2015	2014 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>3.399.445</b>	<b>606</b>
1 Finansielle omkostninger.....	-191.487	-268
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.207.958</b>	<b>338</b>
2 Skat af årets resultat.....	-742.561	-75
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.465.397</b>	<b>263</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	2.465.397	263
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.465.397</b>	<b>263</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2015	2014 kr. 1.000
3 Grund, projektkostninger og boliger.....	20.966.244	23.499
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>20.966.244</b>	<b>23.499</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	1.250
Tilgodehavende merværdiafgift.....	0	472
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>1.722</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.618.429</b>	<b>-6.016</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>23.584.673</b>	<b>19.205</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>23.584.673</b>	<b>19.205</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	500.000	500
Overført resultat .....	3.278.068	812
<b>4 EGENKAPITAL</b> .....	<b>3.778.068</b>	<b>1.312</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	400.000	230
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>400.000</b>	<b>230</b>
Prioritetsgæld .....	13.164.587	13.244
Deposita .....	197.700	222
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>13.362.287</b>	<b>13.466</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	83.500	85
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	50.000	125
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	19.002	19
Gæld til selskabsdeltagere .....	3.908.739	3.832
<b>6 Selskabsskat</b> .....	<b>372.061</b>	<b>0</b>
Anden gæld .....	1.611.016	136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.044.318</b>	<b>4.197</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>19.406.605</b>	<b>17.663</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>23.584.673</b>	<b>19.205</b>
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2015	2014 kr. 1.000	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter langfristet gæld.....	187.906	233	
Andre finansielle omkostninger.....	3.581	35	
	<u>191.487</u>	<u>268</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat .....	572.061	0	
Regulering af udskudt skat .....	170.500	75	
	<u>742.561</u>	<u>75</u>	
<b>3 Grund, projektomkostninger og boliger</b>			
Grund, projektomkostninger og boliger.....	20.966.244	23.499	
	<u>20.966.244</u>	<u>23.499</u>	
<p>Omfatter omkostninger til køb og opførelse af ejendomme samt omkostninger til lokalplan mv. for udviklingen af Engholm Søpark. Omkostninger til finansiering af byggeprojekt på kr. 1.828.671 er indregnet i kostprisen på projektomkostninger.</p>			
<b>4 Egenkapital</b>	<b>1/1 2015</b>	<b>Forslag til resultatdis- ponering</b>	<b>31/12 2015</b>
Virksomhedskapital .....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	812.671	2.465.397	3.278.068
	<u>1.312.671</u>	<u>2.465.397</u>	<u>3.778.068</u>

Aktiekapitalen består af 2 aktier á kr. 250.000.

## Noter

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	13.328.530	13.248.087	83.500	13.150.693
Deposita .....	221.550	197.700	0	0
	<u>13.550.080</u>	<u>13.445.787</u>	<u>83.500</u>	<u>13.150.693</u>

	2015	2014 kr. 1.000
<b>6 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat.....	572.061	0
Betalt frivillig acontoskat.....	-200.000	0
	<u>372.061</u>	<u>0</u>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet en betalingsgaranti overfor Herning Kommune på kr. 408.830.

Øvrige kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 13.573.402 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 20.966.244.

Likvide beholdninger kr. 50.000 er deponeret til sikkerhed for opfyldelse af salgsaftaler.