

Møgelparken ApS
Skovbakkevej 52, 8800 Viborg

CVR-nr. 30 54 01 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2016.

Niels Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Møgelparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. februar 2016

Direktion

Niels Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Møgelparken ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Møgelparken ApS 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Fjerritslev, den 29. februar 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Beer Møller
statsautoriseret revisor

Lennart Mouritzen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Møgelparken ApS Skovbakkevej 52 8800 Viborg
	Telefon: 86673200
	CVR-nr.: 30 54 01 66
	Stiftet: 23. april 2008
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Kristensen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev
Bankforbindelser	Jutlander Bank A/S Sparekassen Kronjylland
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Dahl
Modervirksomhed	Nørgaard & Kristensen ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Møgelparken ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter fra salg af huse og grunde, omkostninger vedrørende solgte huse og grunde, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Salg af huse er indregnet i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor opførelsen er færdiggjort og husene overtages af køber. Salg af byggegrunde er indregnet, når der er indgået bindende aftale om overtagelsen. Indtægter fra salg af huse og grunde indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af grunde samt opførelse af grunde og huse, der er solgt videre..

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af byggegrunde og huse bestemt til videresalg, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen herfor.

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Varebeholdninger

Beholdning af egne huse, omfatter anskaffelse af jordarealer, byggemodning samt opførelse af bygninger.

Beholdning af egne huse måles til kostpris, der er opgjort til anskaffelsesprisen for jordarealer tillagt bygge- og byggemodningsudgifter. Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af byggegrunde og opførelse af huse bestemt for videresalg, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ligeledes i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved salg af grunde og bygninger er en beregnet/skønnet andel af de samlede afholdte udgifter til jordarealer, byggemodning, samt byggeudgifter overført til resultatopgørelsen som kostpris for solgte grunde og bygninger.

Acontobetaling for grunde og bygninger der er modtaget før overtagelsen, er opført under passiver i regnskabsposten "Modtagne forudbetalinger fra kunder".

Er realisationsværdien af grunde og bygninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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 Møgelparken ApS 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

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.

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	4.171.905	2.320.065
Andre driftsomkostninger	-729.083	-616.169
Resultat før finansielle poster	3.442.822	1.703.896
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.010	19.946
Andre finansielle indtægter	64.368	43.119
Øvrige finansielle omkostninger	-351.935	-236.991
Resultat før skat	3.156.265	1.529.970
2 Skat af årets resultat	-735.469	529.518
Årets resultat	2.420.796	2.059.488
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.420.796	2.059.488
Disponeret i alt	2.420.796	2.059.488

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Omsætningsaktiver		
3 Beholdning grunde og bygninger til videresalg	90.324.163	68.433.186
Varebeholdninger i alt	<u>90.324.163</u>	<u>68.433.186</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.038	45.095
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.262	25.252
4 Udskudte skatteaktiver	788.000	879.500
Andre tilgodehavender	3.148.987	99.695
Periodeafgrænsningsposter	<u>25.156</u>	<u>101.861</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.003.443</u>	<u>1.151.403</u>
Likvide beholdninger	<u>10.815.666</u>	<u>466.160</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>105.143.272</u>	<u>70.050.749</u>
Aktiver i alt	<u>105.143.272</u>	<u>70.050.749</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	39.343.752	36.922.956
	Egenkapital i alt	<u>40.343.752</u>	<u>37.922.956</u>
Hensatte forpligtelser			
7	Andre hensatte forpligtelser	350.000	120.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>350.000</u>	<u>120.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	30.391.138	21.791.021
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.118.400	4.133.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.509.538</u>	<u>25.924.721</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	252.000	178.628
	Gæld til pengeinstitutter	22.823.046	4.084.107
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	703.500	23.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.242.117	1.223.455
	Selskabsskat	143.969	27.982
	Anden gæld	775.350	545.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.939.982</u>	<u>6.083.072</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>64.449.520</u>	<u>32.007.793</u>
	Passiver i alt	<u>105.143.272</u>	<u>70.050.749</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			
11 Nærtstående parter			

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter byggeri, køb og salg af fast ejendom og al dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	643.969	349.982
Årets udskudte skat	91.500	22.500
Ændring skøn udskudt skat	<u>0</u>	<u>-902.000</u>
	<u>735.469</u>	<u>-529.518</u>

3. Beholdning grunde og bygninger til videresalg

Af den samlede beholdning af byggegrunde og huse bestemt til videresalg er der indregnet t.kr. 1.095 i finansielle omkostninger, der vedrører finansiering af igangværende projekter.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2015	879.500	0
Udskudt skat af årets resultat	-91.500	-22.500
Ændring skøn udskudt skat	<u>0</u>	<u>902.000</u>
	<u>788.000</u>	<u>879.500</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Omsætningsaktiver	786.000	877.000
Låneomkostninger	<u>2.000</u>	<u>2.500</u>
	<u>788.000</u>	<u>879.500</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	1.000.000	1.000.000		
	1.000.000	1.000.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	36.922.956	34.863.468		
Årets overførte overskud eller underskud	2.420.796	2.059.488		
	39.343.752	36.922.956		
7. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2015	120.000	30.000		
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	230.000	90.000		
	350.000	120.000		
Heraf kortfristet	30.000	0		
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	30.000	0		
1-5 år	320.000	120.000		
	350.000	120.000		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2015	31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	252.000	29.372.000	30.643.138	21.969.649
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	4.118.400	4.133.700
	252.000	29.372.000	34.761.538	26.103.349

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.643 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 56.239 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2015 udgør netto 12.039 t.kr., er der deponeret et ejerpantebrev nom. 14.000 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 33.440 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2015 udgør netto 12.039 t.kr., er der deponeret et ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr., der giver pant i grundene Møgelparken 3F samt Møgelparken 4F.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen Falkevej. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 644 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen Skovparken 1. Ejerpantebrevene giver pant i Møgelparken 1A-1B samt Møgelparken 3A-3B.

Af likvider på i alt 10.816 t.kr. pr. 31. december 2015, er 10.734 t.kr. deponeret på spærret konti indtil endelig tinglysning af skøder foreligger.

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabets pengeinstitutter har tilsammen afgivet betalings- samt arbejdsgarantier der pr. 31. december 2015 udgør henholdsvis 6.124 t.kr. samt 1.200 t.kr.

Selskabet har ikke påtaget sig garantiforpligtelser mv. udover i lovpligtigt omfang, herunder standardvilkår i henhold til aftaler indgået i overensstemmelse med vilkårene i AB 92.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Niels Kristensen. Viborg 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.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

T. Lyngsø ApS,

Nørgaard & Kristensen ApS,