

**Ejendomsselskabet Paradoks ApS**  
**Julsøvænget 8**  
**8680 Ry**

**CVR-nr.: 31 63 18 23**

---

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2015 til 31. december 2015**

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *24/5* 2016.

  
Mogens Juhl Rasmussen  
Dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsens påtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsens beretning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Paradoks ApS Julsøvænget 8 8680 Ry
	CVR nr.: 31 63 18 23 Stiftelsesdato: 19. august 2008 Hjemstedskommune: Skanderborg Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Direktion</b>	Mogens Juhl Rasmussen Julsøvænget 8 8680 Ry
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Skanderborgvej 36 8680 Ry
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Paradoks ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 21/4 2016.

**Direktion**

  
Mogens Juhl Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Paradoks ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Paradoks ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 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.

Horsens, den 24/5 2016.

### Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Frank Lyngge Jensen  
Registreret revisor

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom og investering.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 206.088, og balancen pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.377.920.

Selskabets resultat og økonomiske stilling 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 Ejendomsselskabet Paradoks ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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, amortisering af realkreditlån 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600/12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på



## Anvendt regnskabspraksis

---

grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>414.554</b>	<b>479.999</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-141.000	-141.000
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>273.554</b>	<b>338.999</b>
Andre finansielle indtægter .....	14.347	1.760
Øvrige finansielle omkostninger .....	-85.515	-63.165
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>202.386</b>	<b>277.594</b>
1 Skat af årets resultat.....	3.702	-30.555
<b>Årets resultat</b> .....	<b>206.088</b>	<b>247.039</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	206.088	247.039
<b>Disponeret I alt</b> .....	<b>206.088</b>	<b>247.039</b>

## Balance pr. 31. december 2015

### Aktiver

	2015	2014
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger .....	5.295.000	5.436.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>5.295.000</u>	<u>5.436.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....	<u>5.295.000</u>	<u>5.436.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	567.805	514.605
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....	<u>567.805</u>	<u>514.605</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	974.743	798.831
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<u>974.743</u>	<u>798.831</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>561.841</u>	<u>551.700</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....	<u>2.104.389</u>	<u>1.865.136</u>
<b>Aktiver i alt</b> .....	<u><u>7.399.389</u></u>	<u><u>7.301.136</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015****Passiver**

	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....	1.684.263	1.684.263
Overført resultat.....	568.657	362.568
<b>3 Egenkapital.....</b>	<b>2.377.920</b>	<b>2.171.831</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
4 Hensættelse til udskudt skat.....	758.000	828.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>758.000</b>	<b>828.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
5 Prioritetsgæld.....	4.146.000	4.146.000
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.146.000</b>	<b>4.146.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.000	7.000
Selskabsskat.....	64.344	87.555
Moms og afgifter .....	46.125	60.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>117.469</b>	<b>155.305</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4.263.469</b>	<b>4.301.305</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>7.399.389</b>	<b>7.301.136</b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2015	2014
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	66.298	87.555
Regulering af udskudt skat.....	-70.000	-57.000
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>-3.702</b>	<b>30.555</b>

		Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		4.718.317
Kostpris 31. december 2015		4.718.317
Opskrivninger, primo .....		2.245.683
Opskrivninger 31. december 2015		2.245.683
Af-/nedskrivninger, primo.....		-1.528.000
Årets af-/nedskrivninger.....		-141.000
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-1.669.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>5.295.000</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	1.684.263	0	1.684.263
Overført resultat.....	362.569	206.088	568.657
	<b>2.171.832</b>	<b>206.088</b>	<b>2.377.920</b>

	2015	2014
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo .....	828.000	885.000
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat .....	-70.000	-57.000
<b>Hensættelse til udskudt skat i alt.....</b>	<b>758.000</b>	<b>828.000</b>

## Noter

	2015	2014
<b>5 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld, DLR nom. 4.146.000, F3.....	4.146.000	4.146.000
	4.146.000	4.146.000
<b>Prioritetsgæld i alt .....</b>	<b>4.146.000</b>	<b>4.146.000</b>

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	4.146.000	3.900.989
	4.146.000	3.900.989
	<b>4.146.000</b>	<b>3.900.989</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 4.146, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 5.295.

Til sikkerhed for søsterselskabet gæld til pengeinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 600, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.