

**EJENDOMMEN MARSVEJ 10 APS**  
**KONGELYSDALEN 21, 8930 RANDERS NØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. februar 2016

---

Christian Moestrup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Marsvej 10 ApS
	Kongelysdalen 21
	8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 32 28 02 85
	Stiftet: 30. juni 2009
<b>Direktion</b>	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Thors Bakke 4, 2., Box 4002
	8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank
	Østervold 39
	8900 Randers

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendommen Marsvej 10 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 24. februar 2016

Direktion

---

Christian Moestrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendommen Marsvej 10 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Marsvej 10 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 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.

### 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.

Randers, den 24. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomserhvervelse, ejendomsbesiddelse og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat er tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Marsvej 10 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 og nedskrivninger.

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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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 tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i henhold til faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

**Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger.....	30 år	24.000.000

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 afskrivninger.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat 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 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats efter gældende regler.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Note</b>	<b>2015</b> kr.	<b>2014</b> kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.930.943</b>	<b>3.886.127</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.077.159	-1.128.647
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.853.784</b>	<b>2.757.480</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	242.601	3.957
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.702.902	-1.757.275
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.393.483</b>	<b>1.004.162</b>
Skat af årets resultat.....	3	-248.150	-254.204
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.145.333</b>	<b>749.958</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		225.000	225.000
Overført resultat.....		1.920.333	524.958
<b>I ALT</b> .....		<b>2.145.333</b>	<b>749.958</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		58.362.329	44.266.004
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>58.362.329</b>	<b>44.266.004</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>58.362.329</b>	<b>44.266.004</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	27.395
Andre tilgodehavender.....		625	33.357
Tilgodehavende selskabsskat.....		120.000	34.000
Periodeafgrænsningsposter.....		48.883	67.224
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>169.508</b>	<b>161.976</b>
Værdipapirer.....		62.906	48.803
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>62.906</b>	<b>48.803</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.740</b>	<b>1.741</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>234.154</b>	<b>212.520</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>58.596.483</b>	<b>44.478.524</b>

# BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		13.785.378	11.865.045
Forslag til udbytte.....		225.000	225.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>14.135.378</b>	<b>12.215.045</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.759.700	2.996.900
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.759.700</b>	<b>2.996.900</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		36.439.043	26.316.711
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>36.439.043</b>	<b>26.316.711</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.396.100	432.090
Gæld til pengeinstitutter.....		980.291	260.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.714	40.625
Selskabsskat.....		476.200	211.154
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		87.790	83.711
Anden gæld.....		942.300	404.334
Periodeafgrænsningsposter.....		1.313.967	1.517.648
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.262.362</b>	<b>2.949.868</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>41.701.405</b>	<b>29.266.579</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>58.596.483</b>	<b>44.478.524</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	242.601	3.957	
	<b>242.601</b>	<b>3.957</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.702.902	1.757.275	
	<b>1.702.902</b>	<b>1.757.275</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	487.350	222.304	
Regulering af udskudt skat incl ændring pga ændret sats.....	-237.200	31.900	
Regulering tidligere år .....	-2.000	0	
	<b>248.150</b>	<b>254.204</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		49.612.860	
Tilgang.....		15.173.484	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>64.786.344</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		5.346.856	
Årets afskrivninger .....		1.077.159	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>6.424.015</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>58.362.329</b>	
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. januar 2015 i alt, 57.400.000 kr.			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
			I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	11.865.045	225.000
Betalt udbytte.....			-225.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.920.333	225.000
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>13.785.378</b>	<b>225.000</b>
			12.215.045
			-225.000
			2.145.333
			<b>14.135.378</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Realkreditlån.....	27.125.829	37.835.143	1.396.100	28.835.227	
	<b>27.125.829</b>	<b>37.835.143</b>	<b>1.396.100</b>	<b>28.835.227</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
Ingen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev, 5.500 tkr. i ejendommen Marsvej 10, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 udgør 30.740 tkr. Der er endvidere afgivet ejerpantebrev, 650 tkr. i ejendommen Markedsgade 18, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 729 tkr. Pr. 31. december 2014 er der endvidere stillet garanti på 13.000 tkr. i forbindelse med ejendomshandel.					
<b>Ejerforhold</b>					<b>9</b>
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:					
Christian Moestrup Kongelysdalen 21 8930 Randers NØ					