

Muslingevej Holding ApS
c/o Niels Grann, Stentoft 3, Østed, 4320 Lejre

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 33 04 97 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2016.



Peter Svendsen Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Muslingevej Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Lejre, den 23. marts 2016

Direktion

Niels Kejser Grann

Bestyrelse

Niels Kejser Grann

Peter Svendsen Sørensen

Jan Henrik Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Muslingevej Holding ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Muslingevej Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Risskov, den 23. marts 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45



Torben Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Muslingevej Holding ApS c/o Niels Grann Stentofte 3, Osted 4320 Lejre CVR-nr.: 33 04 97 06 Stiftet: 30. juni 2010 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Niels Kejser Grann, Stentofte 3, 4320 Lejre Peter Svendsen Sørensen, Banevænget 12, 6710 Esbjerg V Jan Henrik Larsen, Slagelsesvej 9, 4460 Snertinge
Direktion	Niels Kejser Grann, Stentofte 3, 4320 Lejre, Lejre
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Dattervirksomheder	Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg ApS, Aarhus Ejendommen Nordre Strandvej Risskov ApS, Aarhus Ejendommen Skovvangsvej Aarhus ApS, Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Muslingevej Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdien for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for Muslingevej Holding ApS er vurderet på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 7,25 % - 8 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31/12-2015 værdiansat til tkr. 6.300 mod sidste år t.kr. 6.500 svarende til afkastkrav på 7,37 % af driftsresultatet (2014: 7,37 %).

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gebyr til databehandling af løn.

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 fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

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. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Muslingevej Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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 skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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	328.556	262.098
Værdiregulering af investeringsejendomme	-179.954	-932.983
Personaleomkostninger	0	-1.168
Driftsresultat	148.602	-672.053
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	914.175	903.251
6 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	33.837	61.069
7 Øvrige finansielle omkostninger	-356.802	-202.586
Resultat før skat	739.812	89.681
8 Skat af årets resultat	35.675	295.853
Årets resultat	775.487	385.534
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	114.175	299.294
Overføres til overført resultat	661.312	86.240
Disponeret i alt	775.487	385.534

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
9	Investeringsejendomme	6.300.000	6.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.300.000</u>	<u>6.500.000</u>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.834.422	2.920.247
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.834.422</u>	<u>2.920.247</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.134.422</u>	<u>9.420.247</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.958
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	834.121	761.916
	Tilgodehavende selskabsskat	0	9.889
	Periodeafgrænsningsposter	82.936	106.306
	Tilgodehavender i alt	<u>917.057</u>	<u>882.069</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>283</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>917.057</u>	<u>882.352</u>
	Aktiver i alt	<u>11.051.479</u>	<u>10.302.599</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
11	Virksomhedskapital	200.000	200.000
12	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	413.469	299.294
13	Overført resultat	2.195.699	1.534.386
	Egenkapital i alt	<u>2.809.168</u>	<u>2.033.680</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	479.849	515.524
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>479.849</u>	<u>515.524</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	4.278.382	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.167.964	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.446.346</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	169.500	5.002.623
	Gæld til pengeinstitutter	13.755	529.507
	Gæld til tilknyttede virksomheder	570.009	641.420
	Anden gæld	1.562.852	1.579.845
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.316.116</u>	<u>7.753.395</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.762.462</u>	<u>7.753.395</u>
	Passiver i alt	<u>11.051.479</u>	<u>10.302.599</u>

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**16 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at besidde kapital og kapitalandele samt at erhverve, udvikle, udleje eller sælge ejendomme og have interesser som aktionær, anpartshaver eller på anden måde i andre virksomheder.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet indgår i koncernforhold med 3 øvrige ejendomsselskaber. Der er for ejendomsbranchen begrænsede kreditrammer, hvorfor koncernen som helhed har haft en stram likviditet i regnskabsåret.

Selskabet og enkelte af koncernens øvrige selskaber har forfaldent mellemværende til SKAT, som der afdrages på i henhold til aftale med SKAT.

Det er ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkelig likviditet til at gennemføre den planlagte drift for det kommende regnskabsår.

Alle koncernens lejemål har været udlejet for 2015.

3. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendom er beliggende på adressen Muslingevej 24, 8250 Egå.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til t.kr. 6.300 svarende til en afkastprocent på 7,37 %, og er forsigtigt værdiansat ud fra ledelsens vurdering af ejendommen i forhold til ejendommens beliggenhed og stand samt henset til markedsudvikling. Der kan dog være en vis usikkerhed omkring værdiansættelse i det aktuelle marked.

4. Usædvanlige forhold i årsrapporten

To af selskabets datterselskaber er fusioneret med virkning fra 1. januar 2015. Der har ikke været væsentlig aktivitet i det ikke fortsættende selskab.

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af resultat	914.175	2.153.251
Tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>-1.250.000</u>
	<u>914.175</u>	<u>903.251</u>
6. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>33.837</u>	<u>61.069</u>
	<u>33.837</u>	<u>61.069</u>
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	24.129	10.172
Andre finansielle omkostninger	<u>332.673</u>	<u>192.414</u>
	<u>356.802</u>	<u>202.586</u>
8. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-9.889
Årets regulering af udskudt skat	-35.675	-285.979
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>15</u>
	<u>-35.675</u>	<u>-295.853</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.705.019	5.671.128
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>33.891</u>
Kostpris ultimo	<u>5.705.019</u>	<u>5.705.019</u>
Regulering til dagsværdi primo	794.981	1.728.872
Årets regulering til dagsværdi	<u>-200.000</u>	<u>-933.891</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>594.981</u>	<u>794.981</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.300.000</u>	<u>6.500.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,41
Højeste afkastprocent	7,25
Laveste afkastprocent	8,00

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	2.620.953	1.820.953
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>800.000</u>
Kostpris ultimo	<u>2.620.953</u>	<u>2.620.953</u>
Op- og nedskrivninger primo	299.294	-390.329
Årets resultat	914.175	2.153.251
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger på tilgodehavender	<u>0</u>	<u>-1.463.628</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.213.469</u>	<u>299.294</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.834.422</u>	<u>2.920.247</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Muslingevej Holding ApS
Ejendomsselskabet Ingerslevtoften Tranbjerg ApS, Aarhus	100 %	3.118.263	654.502	3.118.263
Ejendommen Nordre Strandvej Risskov ApS, Aarhus	100 %	552.486	247.440	552.486
Ejendommen Skovvangsvej Aarhus ApS, Aarhus	100 %	<u>163.673</u>	<u>12.233</u>	<u>163.673</u>
		<u>3.834.422</u>	<u>914.175</u>	<u>3.834.422</u>

11. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

12. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for opskrivninger primo	299.294	0
Resultatandel	<u>114.175</u>	<u>299.294</u>
	<u>413.469</u>	<u>299.294</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
13. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.534.387	1.448.146
Årets overførte overskud eller underskud	<u>661.312</u>	<u>86.240</u>
	<u>2.195.699</u>	<u>1.534.386</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.332.882	5.002.623
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-54.500</u>	<u>-5.002.623</u>
	<u>4.278.382</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.008.000</u>	<u>0</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.335, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 6.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.000, der er stillet til sikkerhed for bankgæld.

16. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt fællesregistrering af moms.

SKAT har foretaget udlæg kr. 225.432 for kreditorgæld. Gæld til SKAT pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 58.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.