

# Ejendomsselskabet Mølleparken A/S

Skåde Højgårdsvej 119, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 35 03 26 06

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.05.16

Christian Broch-Lips  
Dirigent



---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.            | 3       |
| Ledespåtegning                      | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11 - 14 |
| Noter                               | 15 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Mølleparken A/S  
c/o Knud Erik Rasmussen  
Skåde Højgårdsvej 119  
8270 Højbjerg  
Hjemsted: Højbjerg  
CVR-nr.: 35 03 26 06

---

**Bestyrelse**

---

Lone Gislesen, formand  
Rasmus Juhl Rasmussen  
Niels Jørgen Vase Petersen

---

**Direktion**

---

Knud Erik Rasmussen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Mølleparken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 6. april 2016

**Direktionen**

Knud Erik Rasmussen

**Bestyrelsen**

Lone Gislesen  
Formand

Rasmus Juhl Rasmussen

Niels Jørgen Vase Petersen

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mølleparken A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mølleparken A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 6. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.510.562 mod DKK 907.176 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.639.489.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note |  | 2015<br>DKK       | 2014<br>DKK       |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>2.445.749</b>  | <b>2.337.446</b>  |
| 1    | Personaleomkostninger  | -80.051           | -48.313           |
|      | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                    | <b>2.365.698</b>  | <b>2.289.133</b>  |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                 | 0                 | 3.400.000         |
|      | Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 648.908           | -3.406.003        |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                              | <b>3.014.606</b>  | <b>2.283.130</b>  |
|      | Andre finansielle indtægter                                  | 182               | 0                 |
|      | Andre finansielle omkostninger                               | -1.056.466        | -1.087.948        |
|      | <b>Finansielle poster i alt</b>                              | <b>-1.056.284</b> | <b>-1.087.948</b> |
|      | <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>1.958.322</b>  | <b>1.195.182</b>  |
| 2    | Skat af årets resultat                                       | -447.760          | -288.006          |
|      | <b>Årets resultat</b>  | <b>1.510.562</b>  | <b>907.176</b>    |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                       |                   |                   |
|      | Forslag til udbytte for regnskabsåret                        | 600.000           | 500.000           |
|      | Overført resultat  | 910.562           | 407.176           |
|      | <b>I alt</b>   | <b>1.510.562</b>  | <b>907.176</b>    |



| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.15          | 31.12.14          |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
|                |   | DKK               | DKK               |
| Note           |   |                   |                   |
|                | Grunde og bygninger                         | 49.637.248        | 49.637.248        |
| 3              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>49.637.248</b> | <b>49.637.248</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>49.637.248</b> | <b>49.637.248</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                 | 65.067            |
|                | Tilgodehavende selskabsskat                 | 42.552            | 0                 |
|                | Andre tilgodehavender                       | 203.067           | -28.029           |
|                | Periodeafgrænsningsposter                   | 3.577             | 4.527             |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>249.196</b>    | <b>41.565</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>755.614</b>    | <b>578.164</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>1.004.810</b>  | <b>619.729</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>50.642.058</b> | <b>50.256.977</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.15          | 31.12.14          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note            |  | DKK               | DKK               |
|                 | Selskabskapital                                    | 500.000           | 500.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 9.539.489         | 8.628.927         |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 600.000           | 500.000           |
| <b>4</b>        | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>10.639.489</b> | <b>9.628.927</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 194.889           | 30.518            |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>194.889</b>    | <b>30.518</b>     |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter                     | 38.192.993        | 39.145.117        |
| <b>5</b>        | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>38.192.993</b> | <b>39.145.117</b> |
| <b>5</b>        | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 291.163           | 276.888           |
|                 | Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 1.291.515         | 1.119.402         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 8.138             | 11.204            |
|                 | Selskabsskat                                       | 0                 | 7.610             |
|                 | Anden gæld   | 23.871            | 37.311            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.614.687</b>  | <b>1.452.415</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>39.807.680</b> | <b>40.597.532</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>50.642.058</b> | <b>50.256.977</b> |
| <b>6</b>        | Sikkerhedsstillelser                               |                   |                   |

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ejendommen indregnes med en afkastforrentning på 5,60%

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

|  | 2015 | 2014 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

---

**1. Personaleomkostninger**

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Lønninger                             | 68.550 | 41.408 |
| Andre omkostninger til social sikring | 11.501 | 6.905  |
| I alt                                 | 80.051 | 48.313 |

---

**2. Skatter**

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Årets aktuelle skat              | 307.448 | 317.610 |
| Årets udskudte skat              | 142.998 | -29.482 |
| Regulering af tidligere års skat | -2.686  | -122    |
| I alt                            | 447.760 | 288.006 |

---

### 3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Grunde og bygninger |
|------------------------------------|---------------------|
| Tilgang i året                     | 46.237.248          |
| Kostpris pr. 31.12.15              | 46.237.248          |
| Opskrivninger pr. 31.12.14         | 3.400.000           |
| Opskrivninger pr. 31.12.15         | 3.400.000           |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 49.637.248          |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 2.797 og en afkastprocent på 5,65. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.



**4. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret |
|---|----------------------|----------------------|---|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> |                      |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.14                              | 500.000              | 8.221.751            | 550.000   |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0                    | -550.000  |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 407.176              | 500.000   |
| Saldo pr. 31.12.14                              | 500.000              | 8.628.927            | 500.000   |

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

|                                 |         |           |          |
|---------------------------------|---------|-----------|----------|
| Saldo pr. 01.01.15              | 500.000 | 8.628.927 | 500.000  |
| Betalt udbytte                  | 0       | 0         | -500.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0       | 910.562   | 600.000  |
| Saldo pr. 31.12.15              | 500.000 | 9.539.489 | 600.000  |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

|               | Antal | Pålydende<br>værdi |
|---------------|-------|--------------------|
| Kapitalandele | 5.000 | 100                |

**5. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.15 | Gæld i alt<br>31.12.14 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 291.163             | 34.500.908             | 38.484.156             | 39.422.005             |

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.484 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.637.