


**Lille Sø-Park ApS**  
Svinballevej 35, Sondrup, 8350 Hundslund

CVR-nr. 35 22 52 77

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

  
\_\_\_\_\_  
Jørn Nissen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lille Sø-Park 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.

Hundslund, den 31. marts 2016

**Direktion**



Jørn Nissen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Lille Sø-Park ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Lille Sø-Park 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

---

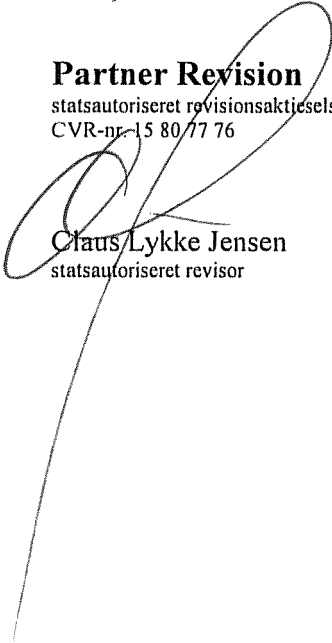
### **Konklusion**

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.

Give, den 31. marts 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Claus Lykke Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Lille Sø-Park ApS<br>Svinballevej 35, Sondrup<br>8350 Hundslund                        |
|                        | CVR-nr.: 35 22 52 77   |
|                        | Stiftet: 5. april 2013   |
|                        | Hjemsted: Odder  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>       | Jørn Nissen  |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Hjortsvangen 4<br>7323 Give |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nykredit Bank A/S  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Jørn Nissen Holding ApS  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lille Sø-Park 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 Lille Sø-Park ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                                       | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.207.895</b> | <b>1.218.929</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -472.239         | -472.712         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>735.656</b>   | <b>746.217</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       | 69               | 2.472            |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -350.278         | -314.336         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>385.447</b>   | <b>434.353</b>   |
| Skat af årets resultat                            | -88.632          | -71.120          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>296.815</b>   | <b>363.233</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 0                | 70.000           |
| Overføres til overført resultat                   | 296.815          | 293.233          |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>296.815</b>   | <b>363.233</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                 |  | <u>2015</u>              | <u>2014</u>              |
|--------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                    |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |  |                          |                          |
| Grunde og bygninger            |  | <u>18.921.253</u>        | <u>19.393.492</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt |  | <u>18.921.253</u>        | <u>19.393.492</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |  | <b><u>18.921.253</u></b> | <b><u>19.393.492</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |  |                          |                          |
| Tilgodehavende selskabsskat    |  | 0                        | 28.714                   |
| Andre tilgodehavender          |  | <u>0</u>                 | <u>19.376</u>            |
| Tilgodehavender i alt          |  | <u>0</u>                 | <u>48.090</u>            |
| Likvide beholdninger           |  | <u>96.386</u>            | <u>35.069</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |  | <b><u>96.386</u></b>     | <b><u>83.159</u></b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>           |  | <b><u>19.017.639</u></b> | <b><u>19.476.651</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>2015</u>       | <u>2014</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |                   |
| 3 Virksomhedskapital                           | 250.000           | 250.000           |
| 4 Overført resultat                            | 698.266           | 401.451           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>948.266</b>    | <b>651.451</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 204.000           | 154.400           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>204.000</b>    | <b>154.400</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |                   |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter               | 11.541.198        | 11.627.817        |
| 6 Gæld til pengeinstitutter                    | 773.643           | 1.640.599         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 12.314.841        | 13.268.416        |
| 7 Kortfristet del af langfristet gæld          | 1.023.000         | 1.022.000         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 10.000            | 10.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 1.450.924         | 4.219.456         |
| Selskabsskat                                   | 37.718            | 0                 |
| Anden gæld                                     | 3.028.890         | 80.928            |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret          | 0                 | 70.000            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 5.550.532         | 5.402.384         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>17.865.373</b> | <b>18.670.800</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>19.017.639</b> | <b>19.476.651</b> |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                   |
| <b>9 Eventualposter</b>                        |                   |                   |

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive handel, investering og servicevirksomhed, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom eller anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

|   | <u>2015</u>              | <u>2014</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                          |                          |
| Renter, tilknyttede virksomheder          | 35.438                   | 102.300                  |
| Andre renteomkostninger                   | <u>314.840</u>           | <u>212.036</u>           |
|   | <b><u>350.278</u></b>    | <b><u>314.336</u></b>    |
|   | <u>31/12 2015</u>        | <u>31/12 2014</u>        |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>              |                          |                          |
| Virksomhedskapital 1. januar              | <u>250.000</u>           | <u>250.000</u>           |
|   | <b><u>250.000</u></b>    | <b><u>250.000</u></b>    |
| <b>4. Overført resultat</b>               |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar               | 401.451                  | 108.218                  |
| Årets overførte overskud eller underskud  | <u>296.815</u>           | <u>293.233</u>           |
|   | <b><u>698.266</u></b>    | <b><u>401.451</u></b>    |
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt      | 11.684.198               | 11.769.817               |
| Heraf forfalder inden for 1 år            | <u>-143.000</u>          | <u>-142.000</u>          |
|   | <b><u>11.541.198</u></b> | <b><u>11.627.817</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   | <u>10.969.000</u>        | <u>11.060.000</u>        |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2015</u>       | <u>31/12 2014</u>       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>           |                         |                         |
| Gæld til pengeinstitutter i alt               | 1.653.643               | 2.520.599               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                | <u>-880.000</u>         | <u>-880.000</u>         |
|   | <u><b>773.643</b></u>   | <u><b>1.640.599</b></u> |
| <br>  |                         |                         |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år       | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <br>  |                         |                         |
| <b>7. Kortfristet del af langfristet gæld</b> |                         |                         |
| Kortfristet del af prioritetsgæld             | 143.000                 | 142.000                 |
| Kortfristet del af bankgæld                   | <u>880.000</u>          | <u>880.000</u>          |
|   | <u><b>1.023.000</b></u> | <u><b>1.022.000</b></u> |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørn Nissen Holding ApS, CVR-nr. 36 98 99 12 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.