



# **ELRO PARK ApS**

Skelvangsvej 205, 8920 Randers NV

CVR-nr. 35 63 31 38

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2016.

---

Bjarne Tovgaard Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ELRO 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 26. april 2016

### **Direktion**

Bjarne Tovgaard Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i ELRO PARK ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ELRO 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 erklæringer**

---

### **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.

Hadsund, den 26. april 2016

### **Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 29 31 30 75

Anders Flensted Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ELRO PARK ApS Skelvangsvej 205 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 35 63 31 38
	Stiftet: 3. januar 2014
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bjarne Tovgaard Nielsen, Skelvangsvej 205, 8920 Randers NV
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. april 2016

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme samt køb og salg af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke være usikkerhed ved indregning eller måling. Det skal nævnes, at selskabets investeringsejendomme, Elrovej 1, er indregnet til kostpris med tillæg af omkostninger. Herefter er projekterne bestående af parcelhusgrunde til videre salg og beboelseejendomme til udlejning værdireguleret til dagsværdien på tidspunkt for regnskabsafslutning.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 451 t.kr. mod 643 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.119 t.kr. mod 499 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for ELRO 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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”.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

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 %.

### **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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>450.970</b>	<b>642.533</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.052.744	202.388
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.503.714</b>	<b>844.921</b>
Andre finansielle indtægter	75	78
1 Øvrige finansielle omkostninger	-145.932	-197.875
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.357.857</b>	<b>647.124</b>
Skat af årets resultat	-2.238.776	-148.553
<b>Årets resultat</b>	<b>8.119.081</b>	<b>498.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	8.119.081	498.571
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.119.081</b>	<b>498.571</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>18.300.000</u>	<u>6.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.300.000</u>	<u>6.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.300.000</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>145.431</u>	<u>97.850</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>145.431</u>	<u>97.850</u>
	Likvide beholdninger	<u>100.183</u>	<u>19.580</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>245.614</u></b>	<b><u>117.430</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.545.614</u></b>	<b><u>6.117.430</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	8.617.653	498.571
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.667.653</b>	<b>548.571</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.254.943	87.866
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.254.943</b>	<b>87.866</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	5.981.810	4.522.483
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.981.810	4.522.483
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	570.875	0
	Selskabsskat	71.698	60.687
	Anden gæld	998.635	897.823
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.641.208	958.510
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.623.018</b>	<b>5.480.993</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.545.614</b>	<b>6.117.430</b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	145.932	197.875
	<u>145.932</u>	<u>197.875</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	5.797.612	0
Tilgang i årets løb	2.247.256	5.797.612
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u>8.044.868</u>	<u>5.797.612</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	202.388	0
Årets regulering til dagsværdi	10.052.744	202.388
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<u>10.255.132</u>	<u>202.388</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>18.300.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	498.572	0
Årets overførte overskud eller underskud	8.119.081	498.571
	<u>8.617.653</u>	<u>498.571</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

## Noter

---

### 6. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Byggefirma Bjarne Tovgaard Nielsen ApS, Skelvangsvej 205, 8920 Randers NV

INVEST 1. ApS, Kong Olafs Vej 25, 8920 Randers NV

REAL THOR HOLDING ApS, Burschesgade 12, 8900 Randers C.