

**Ejendomsselskabet Musicon A/S**

**CVR-nr. 36698012**

**Vesterå 23**

**9000 Aalborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Musicon A/S  
Vesterå 23  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 36698012  
Stiftet: 24.03.2015  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 24.03.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Morten Myrhøj Kristensen  
Henrik Plougmand Bærtelsen  
Per Søndergaard Pedersen

### **Direktion**

Morten Myrhøj Kristensen, adm. direktør

### **Bank**

Spar Nord Bank A/S  
Skelagervej 15  
9100 Aalborg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24.03.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Musicon A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 24.03.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19.04.2016

### Direktion

Morten Myrhøj Kristensen  
adm. direktør

### Bestyrelse

Morten Myrhøj Kristensen

Henrik Plougmand Bærtelsen

Per Søndergaard Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Musicon A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Musicon A/S for regnskabsåret 24.03.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24.03.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 19.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje boligejendomme.

I forlængelse heraf erhvervede selskabet ejendommen Rampelyset 1, Roskilde den 01.05.2015.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et overskud på 15.584 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabs note 5.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Virksomheden har valgt at førtidsimplementere ændringerne til årsregnskabsloven vedrørende værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld til tilknyttede investeringsejendomme. Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttede investeringsejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Manglende sammenlignelighed

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 på 22 %.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kontantværdien på statutidspunktet (dagsværdi).

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.089.142</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.816.441
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		657.787
Personaleomkostninger	2	<u>(13.702)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17.549.668</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.965.272)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>15.584.396</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(3.467.508)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>12.116.888</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>12.116.888</u>
		<b><u>12.116.888</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsjendomme		90.165.351
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>90.165.351</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>90.165.351</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		229
Andre tilgodehavender		864.630
Periodeafgrænsningsposter		21.434
<b>Tilgodehavender</b>		<u>886.293</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>886.293</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u>91.051.644</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	2.016.000
Overført overskud eller underskud		<u>22.299.768</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>24.315.768</u></b>
Udskudt skat		<u>2.914.223</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.914.223</u></b>
Ansvarlig lånekapital		1.200.006
Gæld til realkreditinstitutter		49.941.213
Bankgæld		4.949.003
Anden gæld		<u>2.354.405</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>58.444.627</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.400.000
Bankgæld		921.082
Anden gæld		<u>3.055.944</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.377.026</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>63.821.653</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>91.051.644</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskud ved stiftelse	504.000	504.000	0	1.008.000
Kapitalforhøjelse	1.512.000	11.480.000	0	12.992.000
Overført fra overkurs	0	(11.984.000)	11.984.000	0
Værdireguleringer	0	0	(1.801.120)	(1.801.120)
Årets resultat	0	0	12.116.888	12.116.888
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.016.000</b>	<b>0</b>	<b>22.299.768</b>	<b>24.315.768</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabetets note 5.

Pr. 31.12.2015 er ejendommene optaget i regnskabet til værdier, der kan omregnes til:

	Værdi pr. m <sup>2</sup>	Årlig udbudsleje pr. m <sup>2</sup>
Rampelyset 1, 4000 Roskilde	kr. 17.614 pr. m <sup>2</sup>	kr. 1.190 kr. pr. m <sup>2</sup>
		<b>2015</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn		287
Pensioner		10.643
Andre omkostninger til social sikring		1.831
Andre personaleomkostninger		941
		<b>13.702</b>
		<b>2015</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt		1.220.211
Øvrige finansielle omkostninger		745.061
		<b>1.965.272</b>
		<b>2015</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat		553.285
Ændring af udskudt skat		3.112.920
Effekt af ændrede skattesatser		(198.697)
		<b>3.467.508</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	76.348.910
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>76.348.910</b>
Årets opskrivninger	13.816.441
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.816.441</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.165.351</b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 5,6% efter skat pr. 31.12.2015. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 procentpoint efter skat vil reducere den samlede dagsværdi med 11.439 t.kr.

Diskonteringsfaktorerne er opgjort inklusiv en forventet langsigtet inflation, som er skønnet til 2,0 % p.a.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 21 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	2.016	1.000,00	2.016.000
	<b>2.016</b>		<b>2.016.000</b>
			<b>2015 kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo			504.000
Kapitalforhøjelse			1.512.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>			<b>2.016.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital	0	1.200.006	1.200.006
Gæld til realkreditinstitutter	0	49.941.213	49.637.395
Bankgæld	1.400.000	4.949.003	0
Anden gæld	0	2.354.405	2.354.405
	<b>1.400.000</b>	<b>58.444.627</b>	<b>53.191.806</b>

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af den fremtidige rente i realkreditinstitutter til afdækning af lån med hovedstol på DKK 50.599 t.kr. Renteswap udløber i år 2025. Dagsværdireguleringen af renteswap udgør 1.801 t.kr. og er indregnet på egenkapitalen. Dagsværdien af renteswap udgør 2.354 t.kr. og er indregnet som anden gæld.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv. 49.941 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 90.165 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter mv. 6.349 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 90.165 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 54.499 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.