

## Møllehøj Ejendomsanpartsselskab

Nejedevej 22  
3400 Hillerød

CVR-nr. 27 95 72 69

### Årsrapport 2016/17

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>14</sup>/<sub>3</sub> 2018.



Troels Hansen  
Dirigent

Registreret revisionsanpartsselskab  
**Revision · Rådgivning**

t: 44 48 26 79  
@: info@schyberglykke.dk  
w: www.schyberglykke.dk  
a: Bymidten 80, 3500 Værløse  
cvr: 32 46 93 45

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-16

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Møllehøj Ejendomsanpartsselskab.

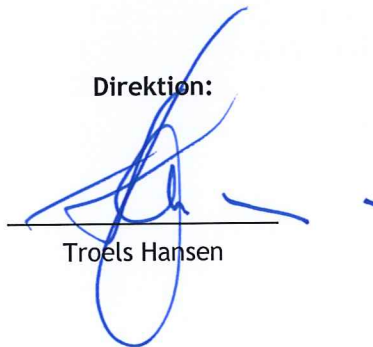
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 14. marts 2018

Direktion:



Troels Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Møllehøj Ejendomsanpartsselskab

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Møllehøj Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af posten igangværende arbejder. Vi har manglende revisionsbevis, da det ikke har været muligt, at få tilstrækkelig oplysninger og dokumentation om posten. Det er ikke muligt at opgøre den eventuelle beløbsmæssige indvirkning på resultatopgørelsen, aktivmassen og egenkapitalen. Vi tager forbehold for værdiansættelsen af posten.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Værløse, den 14. marts 2018

Schyberg · Lykke

Registreret revisionsanpartsselskab

Cvr. nr. 32 46 93 45



Birger Schyberg

Registreret revisor

MNE - nr. 18393

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Møllehøj Ejendomsanpartsselskabet Nejedevej 22 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 27 95 72 69
	Stiftet: 1. august 2004
	Hjemsted: Hillerød
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Troels Hansen
<b>Revisor</b>	Schyberg · Lykke Registreret revisionsanpartsselskab Bymidten 80 3500 Værløse

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter er at beskæftige sig med konsulentytelser indenfor køb og salg samt udlejning af ejendomme.



Årsrapporten for Møllehøj Ejendomsanpartsselskab for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor. 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i varelagre, konsulent honorar og landbrugsstøtte samt andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Herudover er der husleje indtægter i forbindelse med udlejning af fast ejendom.

I henhold til Årsregnskabslovens §32 er omsætningen ikke oplyst

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Finansielle poster

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. De finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Skønnet restværdi
Bygninger	5-50 år	0-10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-10 %

Ejendomme indregnes til kostpris og der reguleres til dagsværdi ved anvendelse af enten op eller nedskrivninger til en vurderet dagsværdi. Dagsværdien vurderes løbende med et passende tidsinterval.

Aktiver med en kostpris på under 13 t. kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en kontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gæld afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af aconto- og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi, børskurs på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Note		2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>304.411</b>	<b>309</b>
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-364.789	-382
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-60.378</b>	<b>-73</b>
2	Andre finansielle indtægter	6.800	1
3	Øvrige finansielle omkostninger	-738.685	-858
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-792.263</b>	<b>-930</b>
4	Skat af årets resultat	180.389	207
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-611.874</b>	<b>-723</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
	Overført resultat	-611.874	-723
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-611.874</b>	<b>-723</b>

**Balance**

pr. 30. september 2017

Note	AKTIVER	2017	2016
		kr.	t.kr.
	Grunde og bygninger	13.645.017	13.945
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	65
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.645.017</b>	<b>14.010</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>13.645.017</b>	<b>14.010</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.750	0
	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.981.813	3.446
	Andre tilgodehavender	0	5
	Udskudt skatteaktiv	334.376	154
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.344.939</b>	<b>3.605</b>
	Værdipapirer	32.400	26
	Likvide beholdninger	2.510.204	2.510
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>5.887.543</b>	<b>6.141</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>19.532.560</b>	<b>20.151</b>

**Balance**

pr. 30. september 2017

		<b>PASSIVER</b>	
Note		2017 kr.	2016 t.kr.
	Virksomhedskapital	187.500	188
	Reserve for opskrivninger	4.304.942	4.305
	Overført resultat	-1.059.539	-448
<b>6</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.432.903</b>	<b>4.045</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.971.243	8.371
	Gæld til kreditinstitutter	2.820.584	1.026
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.791.827</b>	<b>9.397</b>
<b>7</b>	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>409.918</b>	<b>329</b>
	Gæld til kreditinstitutter	1.570.689	1.530
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.303.972	1.433
	Selskabsskat	0	1
	Anden gæld	2.023.251	3.416
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.307.830</b>	<b>6.709</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>16.099.657</b>	<b>16.106</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>19.532.560</b>	<b>20.151</b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Selskabets ledelse har af konkurrencemæssige hensyn besluttet ikke at oplyse omsætningens størrelse.		
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	6.800	1
	<u>6.800</u>	<u>1</u>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	738.685	858
	<u>738.685</u>	<u>858</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-180.389	-207
	<u>-180.389</u>	<u>-207</u>



2017  
kr.

**5 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2016	10.195.174	268.018
Tilgang	0	0
Kostpris 30. september 2017	10.195.174	268.018
Opskrivninger 1. oktober 2016	5.519.128	0
Årets op/nedskrivninger	112.635	0
Opskrivninger 30. september 2015	5.406.493	0
Afskrivninger 1. oktober 2016	1.769.733	202.781
Årets afskrivninger	186.917	65.237
Afskrivninger 30. september 2017	1.956.650	268.018
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2017</b>	<b>13.645.017</b>	<b>0</b>

2017  
kr.

## 6 Egenkapital

	Årets resultat-		
	1/10 2016	fordeling	30/9 2017
Virksomhedskapital	187.500		187.500
Reserve for opskrivninger	4.304.942		4.304.942
Overført resultat	-447.665	-611.874	-1.059.539
	<b>4.044.777</b>	<b>-611.874</b>	<b>3.432.903</b>

Anpartskapitalen er fordelt således:

Anparter, 75 stk. a nom. 250, A anparter	18.750
Anparter, 675 stk. a nom. 250, B anparter	168.750
I alt	<b>187.500</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	2016/17	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld	8.371.284	7.971.243	336.000	320.000	0
Gæld til pengeinstitutter	1.026.007	2.820.584	73.918	89.918	0
	<b>9.397.291</b>	<b>10.791.827</b>	<b>409.918</b>	<b>409.918</b>	<b>0</b>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 13.645 t. kr.

Deponeringskonto under likvide beholdninger på t. kr. 2.500 er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter.