

**Ejendomsselskabet  
Møllevej 2 ApS**  
Møllevej 2  
5683 Haarby  
CVR-nr. 30490282

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Anne Mette Schmidt Petersen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2017          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2017              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Møllevvej 2 ApS

Møllevvej 2

5683 Haarby

CVR-nr.: 30490282

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Anne Mette Schmidt Petersen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Møllevvej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haarby, den 25.05.2018

### Direktion

Anne Mette Schmidt Petersen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Møllevej 2 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Møllevej 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 25.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Kirsten Qvist Kiil-Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26746

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og eje fast ejendom og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 321 t.kr. anses som værende tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for 2018 på baggrund af udarbejdede budgetter mv. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet med de nuværende lejeindtægter ligeledes vil blive overskudsgivende i de kommende år.

Det er derfor ledelsens opfattelse, at selskabet har tilstrækkeligt kapitalberedskab til at dække det kommende års forpligtelser.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>1.093.822</b>          | <b>1.069.803</b>          |
| Personaleomkostninger                  | 1           | (21.470)                  | (62.484)                  |
| Af- og nedskrivninger                  | 2           | <u>(127.513)</u>          | <u>(127.078)</u>          |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>944.839</b>            | <b>880.241</b>            |
| Andre finansielle omkostninger         | 3           | <u>(497.347)</u>          | <u>(439.402)</u>          |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>447.492</b>            | <b>440.839</b>            |
| Skat af årets resultat                 | 4           | <u>(126.405)</u>          | <u>(131.499)</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>321.087</u></b>     | <b><u>309.340</u></b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Overført resultat                      |             | <u>321.087</u>            | <u>309.340</u>            |
|  |             | <b><u>321.087</u></b>     | <b><u>309.340</u></b>     |



**Balance pr. 31.12.2017**

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger                     |             | 8.103.296                 | 8.230.374                 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 46.985                    | 0                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 5           | <b>8.150.281</b>          | <b>8.230.374</b>          |
| Udskudt skat                            |             | 37.297                    | 53.079                    |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>        |             | <b>37.297</b>             | <b>53.079</b>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |             | <b>8.187.578</b>          | <b>8.283.453</b>          |
| Andre tilgodehavender                   | 6           | 3.475                     | 12.404                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b>3.475</b>              | <b>12.404</b>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b>65.128</b>             | <b>1.567</b>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |             | <b>68.603</b>             | <b>13.971</b>             |
| <b>Aktiver</b>                          |             | <b>8.256.181</b>          | <b>8.297.424</b>          |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                   | 125.000                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 758.539                   | 196.703                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>883.539</b>            | <b>321.703</b>            |
| <br>   |             |                           |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 5.252.149                 | 5.341.843                 |
| Bankgæld   |             | 0                         | 314.443                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7           | <b>5.252.149</b>          | <b>5.656.286</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7           | 238.062                   | 191.547                   |
| Bankgæld   |             | 865.550                   | 0                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 17.816                    | 19.055                    |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 134.536                   | 155.698                   |
| Anden gæld   |             | 864.529                   | 1.643.693                 |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | 0                         | 309.442                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>2.120.493</b>          | <b>2.319.435</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>7.372.642</b>          | <b>7.975.721</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>8.256.181</b>          | <b>8.297.424</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2017

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo             | 125.000                                 | 196.703  | 321.703              |
| Værdireguleringer             | 0                                       | 308.652  | 308.652              |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0                                       | (67.903)   | (67.903)             |
| Årets resultat                | 0                                       | 321.087  | 321.087              |
| <b>Egenkapital ultimo</b>     | <b>125.000</b>                          | <b>758.539</b>   | <b>883.539</b>       |

## Noter

|   | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                |                |
| Gager og lønninger                                | 21.220         | 57.777         |
| Andre omkostninger til social sikring             | 250            | 4.707          |
|   | <b>21.470</b>  | <b>62.484</b>  |
| <br>  |                |                |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>1</b>       | <b>1</b>       |
| <br>  |                |                |
|   | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>                   |                |                |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver         | 127.513        | 127.078        |
|   | <b>127.513</b> | <b>127.078</b> |
| <br>  |                |                |
|   | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>          |                |                |
| Renteomkostninger i øvrigt                        | 106.515        | 121.803        |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | 390.832        | 317.599        |
|   | <b>497.347</b> | <b>439.402</b> |
| <br>  |                |                |
|   | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                  |                |                |
| Aktuel skat                                       | 110.623        | 107.248        |
| Ændring af udskudt skat                           | 15.782         | 17.694         |
| Regulering vedrørende tidligere år                | 0              | 6.557          |
|   | <b>126.405</b> | <b>131.499</b> |

## Noter

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>kr.</b> | <b>Andre<br/>anlæg,<br/>drifts-<br/>materiel og<br/>inventar<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>5. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |  |
| Kostpris primo                      | 9.492.084                              | 762.534  |
| Tilgange                            | 0                                      | 47.420   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>9.492.084</b>                       | <b>809.954</b>   |
| <br>                                |  |  |
| Af- og nedskrivninger primo         | (1.261.710)                            | (762.534)  |
| Årets afskrivninger                 | (127.078)                              | (435)  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.388.788)</b>                     | <b>(762.969)</b>   |
| <br>                                |  |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>8.103.296</b>                       | <b>46.985</b>  |

|                                 | <b>2017<br/>kr.</b> | <b>2016<br/>kr.</b> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>6. Andre tilgodehavender</b> |                     |                     |
| Øvrige tilgodehavender          | 3.475               | 12.404              |
|                                 | <b>3.475</b>        | <b>12.404</b>       |

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>7. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 238.062  | 191.547  | 5.252.149  | 4.283.438                              |
| Bankgæld                                      | 0  | 0  | 0  | 0                                      |
|   | <b>238.062</b>   | <b>191.547</b>   | <b>5.252.149</b>                                     | <b>4.283.438</b>                       |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.230.374 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |        |
|---|--------|
| Bygninger                               | 50 år  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.