

Ejendomsselskabet Mulstrup ApS

Årsrapport 2016

CVR: 31576873

01.01.2016 – 31.12.2016

C/O ANDERS FRANDSEN

TORNBJERGVEJ 10, 4140 BORUP

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 6. marts 2017

Dirigent: Anders Frandsen

FrejRevision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

FULBYVEJ 15 • 4180 SORØ

INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Erklæring om udvidet gennemgang.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
Hoved- og nøgletalsoversigt.....	7
ÅRSREGNSKAB	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for:

Ejendomsselskabet Mulstrup ApS
Mulstrup ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 6. marts 2017

DIREKTION

Anders Frandsen

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mulstrup ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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 fejlinformationen 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. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og revisorerets 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø den 6. marts 2017

Frej Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Pedersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Ejendomsselskabet Mulstrup ApS
Mulstrup ApS
Tornbjergvej 10
4140 Borup

Telefon: 56820048
CVR-nr.: 31576873
Stiftet: 26. juni 2008
Hjemsted: 4140 Borup

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

DIREKTION

Anders Frandsen

REVISOR

Frej Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

PENGEINSTITUT

Nordea Bank
Sct. Knudsgade 2 B 1. sal
4100 Ringsted

SELSKABETS HOVEDAKTIVITET:

At eje og udleje fast ejendom.

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Hovedtal i tkr.	2015	2016
Nettoomsætning	732	729
Driftsresultat	109	285
Finansiering	-20	30
Årets resultat før skat	90	315
Skat af årets resultat	-90	203
Årets resultat	0	518
Aktiver i alt	23.300	23.988
Investeringer i alt	-247	-386
Heraf materielle anlægsaktiver	-247	-386
Egenkapital ultimo	8.613	9.131
Nøgletal for virksomheden		
Bruttoavance	39,5%	64,7%
Overskudsgrad	14,9%	39,1%
Afkastningsgrad	0,5%	1,2%
Egenkapitalens forrentning før skat	2,1%	3,6%
Egenkapitalens forrentning	0,0%	5,8%
Soliditetsgrad	37,0%	38,1%

NØGLETALLENE BEREGNES SÅLEDES:

BRUTTOAVANCE = (Bruttofortjeneste eller Bruttotab / Nettoomsætning) x 100

OVERSKUDSGRAD = (Driftsresultat / Nettoomsætning) x 100

AFKASTNINGSGRAD = (Driftsresultat + evt. indtj. tilknyttet virksomhed / aktiver ultimo) x 100

EGENKAPITALENS FORRENTNING FØR SKAT = (Ordinært resultat før skat / gennemsnitlig egenkapital) x 100

EGENKAPITALENS FORRENTNING = (Årets resultat / gennemsnitlig egenkapital) x 100

SOLIDITETSGRAD = (Egenkapital ultimo / Aktiver ultimo) x 100

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der er blandt andet som følge af ændring af Årsregnskabsloven foretaget følgende ændringer af anvendt regnskabspraksis i årsrapporten:

Reserve for opskrivninger vedrørende materielle anlægsaktiver, der måles til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 41 reduceres med foretagne afskrivninger og overføres til den frie reserve overført over-/underskud. Ændringen er foretaget med tilbagevirkende kraft.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

GENERELT

INDREGNING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

KONCERNFORHOLD

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes ekskl. moms i det regnskabsår, lejeindtægten vedrører.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

ÆNDRING I LAGRE AF FÆRDIGVARER MV.

Ændring i lagre af færdigvarer og vare under fremstilling omfatter reguleringer i jordbeholdninger, besætning, fremstillede varer og handelsvarer.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Tilskud indregnes under andre driftsindtægter og i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter planteavlslrådgivning

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, energi, ejendomsskatter, forsikringer, administration, forpagtning mv.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris

Jord måles efterfølgende til dagsværdi.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

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 brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-20 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

VAREBEHOLDNINGER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger af afgrøder måles til kostpris på balancedagen efter gennemsnitsmetoden. Varebeholdninger nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere end kostprisen på balancedagen. Kostprisen opgøres som dagsværdien på høsttidspunktet.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	472.060	289.306
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-186.864	-147.030
	Andre driftsomkostninger	0	-32.840
	DRIFTSRESULTAT	285.196	109.436
1	Finansielle indtægter	155.754	135.217
2	Finansielle omkostninger	-125.878	-154.858
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	315.072	89.795
3	Skat af årets resultat	202.580	-90.425
	ÅRETS RESULTAT	517.652	-630
	Resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	4.000.000	0
	Overført resultat	-3.482.348	-630
	Disponering i alt	517.652	-630

BALANCE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
4	Jord	12.652.334	12.652.334
4	Bygninger og installationer	6.685.215	6.486.179
	Materielle anlægsaktiver	19.337.549	19.138.513
	ANLÆGSAKTIVER	19.337.549	19.138.513
	Fremstillede varer	425.250	0
	Varebeholdninger	425.250	0
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	30.632	73.796
	Tilgodehavende i tilknyttet virksomhed	3.982.374	3.883.208
	Andre tilgodehavender	11.725	0
	Periodeafgrænsningsposter	200.000	200.000
	Tilgodehavende	4.224.731	4.157.004
	Likvide beholdninger	0	4.167
	OMSÆTNINGSAKTIVER	4.649.981	4.161.171
	AKTIVER	23.987.530	23.299.684

BALANCE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivning	431.836	452.400
	Overført resultat	4.499.037	7.960.821
	Foreslået udbytte	4.000.000	0
5	Egenkapital	9.130.873	8.613.221
	Hensættelser til udskudt skat	1.429.900	1.686.600
	Hensatte forpligtelser	1.429.900	1.686.600
	Realkreditinstitutter	11.267.544	11.711.635
6	Langfristet gældsforpligtigelse	11.267.544	11.711.635
7	Kortfristet del af langfristet gæld	429.550	407.300
	Pengeinstitutter	526.894	178.473
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	0	8.638
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.913	3.762
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.027.246	472.346
	Selskabsskat	55.960	56.588
	Anden gæld	58.000	109.470
	Periodeafgrænsningsposter	57.650	51.650
	Kortfristet gældsforpligtigelse	2.159.213	1.288.227
	GÆLDSFORPLIGTIGELSER	13.426.757	12.999.862
	PASSIVER	23.987.530	23.299.684
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2016	2015
	KR.	KR.
1 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter	0	5
Renteindtægter tilknyttet virksomhed	155.754	135.212
Finansielle indtægter	155.754	135.217
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter	-120.727	-135.683
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-151	0
Prioritetsomkostninger	-5.000	-17.100
Realiseret gevinst/tab gæld	0	-2.075
Finansielle omkostninger	-125.878	-154.858
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skyldig Selskabsskat	-54.120	
Betalte skatter	-54.120	-93.925
Udskudt skat	256.700	
Udskudt skat	256.700	3.500
Skat af årets resultat	202.580	-90.425

NOTER

4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Jord	Bygninger & installationer	Prod.anlæg driftsmat. & inventar
Kostpris, primo	12.652.334	6.756.919	0
Tilgang i året	0	385.900	0
Afgang i året	0	0	0
Kostpris, ultimo	12.652.334	7.142.819	0
Opskrivning, primo	0	580.000	0
Opskrivning tilbageført	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivning, ultimo	0	580.000	0
Afskrivning, primo	0	-850.740	0
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0	0
Årets afskrivning	0	-186.864	0
Afskrivning, ultimo	0	-1.037.604	0
Regnskabsmæssig værdi	12.652.334	6.685.215	0

De samlede afskrivninger på opskrivningen udgør kr. 26.364 (2015 kr 13.182)

NOTER

5 EGENKAPITAL					
	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	200.000	452.400	7.960.821	0	8.613.221
Korrektion af opskrivning		-20.564	26.364		5.800
Korrektion af opskrivning			-5.800		-5.800
Forslag til resultatdisponering			-3.482.348	4.000.000	517.652
Udbetalt udbytte			0	0	0
Ultimo	200.000	431.836	4.499.037	4.000.000	9.130.873

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

NOTER

	2016	2015
	KR.	KR.
6 LANGFRISTET GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	-11.267.544	-11.711.635
Langfristet gældsforpligtelse	-11.267.544	-11.711.635
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-9.477.644	-9.856.335
7 KORTFRISTET DEL AF LANGFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	-429.550	-407.300

NOTER

8 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med Dasja Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet har ingen yderligere eventualforpligtelser.

9 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.786, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 19.375.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for ialt t.kr. 3.000 og skadeløsbrev for ialt t.kr. 5.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for gæld i selskabets pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 527 og til sikkerhed for bankengagement i andet selskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 238.

Til sikkerhed for gæld i selskabets pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16 udgør t.kr. 527, er der givet transport i selskabets EU-støtte samt EU-betalingsrettigheder.