

# **Ejendomsselskabet Mulstrup ApS**

## **Årsrapport 2018**

**CVR: 31576873**

**01.01.2018 – 31.12.2018**

**C/O ANDERS FRANDSEN**

**TORNBJERGVEJ 10, 4140 BORUP**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 15. februar 2019

---

Dirigent: Anders Frandsen

**vkst**

**Revision**  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Erklæring om udvidet gennemgang.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>7</b>
Selskabsoplysninger.....	7
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>8</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2018 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 15. februar 2019

## DIREKTION

\_\_\_\_\_  
Anders Frandsen

# ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mulstrup ApS

### KONKLUSION

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

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.

### REVISORS ANSVAR FOR DEN UDVIDEDE GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Sorø den 15. februar 2019

VKST Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 34351961

---

Lars Bo

Statsautoriseret revisor

MNE nr. mne16561

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Ejendomsselskabet Mulstrup ApS  
Mulstrup ApS  
Tornbjergvej 10  
4140 Borup

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

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## **DIREKTION**

Anders Frandsen

## **REVISOR**

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## **SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

At eje og udleje fast ejendom.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

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

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ÆNDRING I LAGRE AF FÆRDIGVARER MV.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer 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.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

## FINANSIELLE POSTER

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Dagsværdien opgøres på baggrund af markedspris. Opskrivningen føres direkte på egenkapitalen, mens nedskrivninger føres i resultatopgørelsen.

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
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.

### 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 afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 proventuet 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 nominel værdi.

## PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# RESULTATOPGØRELSE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>316.936</b>	<b>269.948</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	0	-188.113
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>316.936</b>	<b>81.835</b>
1	Finansielle indtægter	20.390	27.092
2	Finansielle omkostninger	-283.788	-127.386
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>53.538</b>	<b>-18.459</b>
3	Skat af årets resultat	911.360	-758
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>964.898</b>	<b>-19.217</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	964.898	-19.217
	<b>Disponering i alt</b>	<b>964.898</b>	<b>-19.217</b>

# BALANCE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
4	Jord	5.872.728	17.100.000
4	Bygninger og installationer	0	6.549.502
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.872.728</b>	<b>23.649.502</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.872.728</b>	<b>23.649.502</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.813	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	171.652	189.818
5	Tilgodehavender virksomhedsdeltagere/ledelse	2.435.533	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	200.000
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.609.998</b>	<b>389.818</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.609.998</b>	<b>389.818</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>8.482.726</b>	<b>24.039.320</b>

# BALANCE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivning	1.191.436	3.901.016
	Overført resultat	4.654.115	4.479.821
6	<b>Egenkapital</b>	<b>6.045.551</b>	<b>8.580.837</b>
	Hensættelser til udskudt skat	760.461	2.393.986
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>760.461</b>	<b>2.393.986</b>
	Realkreditinstitutter	0	10.835.988
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>10.835.988</b>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	0	432.000
	Pengeinstitutter	681.568	712.549
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.843	8.671
	Gæld til tilknyttede virksomheder	63.983	46.494
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	668.572
	Selskabsskat	789.697	15.628
	Anden gæld	139.623	303.732
	Periodeafgrænsningsposter	0	40.863
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.676.714</b>	<b>2.228.509</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.676.714</b>	<b>13.064.497</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>8.482.726</b>	<b>24.039.320</b>
9	<b>Eventualforpligtelser</b>		
10	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		

# NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.

## 1 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter tilknyttet virksomhed	4.751	27.092
Andre finansielle indtægter	15.639	0
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>20.390</b>	<b>27.092</b>

## 2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttet virksomhed	0	-144
Andre finansielle omkostninger	-283.788	-127.242
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-283.788</b>	<b>-127.386</b>

## 3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Ændring i tidligere års betalt skat	43.787	
Skyldig Selskabsskat	-765.952	
<b>Betalte skatter</b>	<b>-722.165</b>	<b>-15.158</b>
Udskudt skat	1.633.525	
<b>Udskudt skat</b>	<b>1.633.525</b>	<b>14.400</b>
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>911.360</b>	<b>-758</b>

# NOTER

## 4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Jord	Bygninger & installationer	Prod.anlæg driftsmat. & inventar
Kostpris, primo	12.652.334	7.195.219	0
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	-8.307.088	-7.195.219	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>4.345.246</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivning, primo	4.447.666	580.000	0
Opskrivning tilbageført	-2.920.184	-580.000	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivning, ultimo</b>	<b>1.527.482</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivning, primo	0	-1.225.717	0
Afskrivning på afhændede aktiver	0	1.225.717	0
Årets afskrivning	0	0	0
<b>Afskrivning, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>5.872.728</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De samlede afskrivninger på opskrivningen udgør kr. 0 (2017 kr 39.456)

# NOTER

		2018	2017	
	STK.	PRIS	KR.	KR.
<b>5</b>	<b>TILGODEHAVENDER VIRKSOMHEDSDELTAGERE/LEDELSE</b>			
	Mellemregning Anders Frandsen		2.435.533	0
	<b>Tilgodehavender virksomhedsdeltagere/ledelse</b>		<b>2.435.533</b>	<b>0</b>

Selskabet har et tilgodehavende hos direktionen og/eller bestyrelsen som pr. statusdagen udgør t.kr. 2.560 (primo t.kr. 0). Tilgodehavendet er et forretningsmæssigt tilgodehavende som ikke forrentes.

# NOTER

6	EGENKAPITAL				
		Virksomhedsk apital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
	Primo	200.000	3.901.016	4.479.821	8.580.837
	Korrektion af opskrivning		-2.709.580	-26.364	-2.735.944
	Korrektion af opskrivning			-764.240	-764.240
	Forslag til resultatdisponering			964.898	964.898
	<b>Ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.191.436</b>	<b>4.654.115</b>	<b>6.045.551</b>

# NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.
<b>7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Realkreditinstitutter	0	-10.835.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>-10.835.988</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	0	-9.107.988
<b>8 KORTFRISTET DEL AF LANGFRISTET GÆLD</b>		
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>0</b>	<b>-432.000</b>

# NOTER

## 9 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med Dasja Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2018. 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.

## 10 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

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 2018 udgør t.kr. 681 og til sikkerhed for bankengagement i andet selskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 221.

Til sikkerhed for gæld i selskabets pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.18 udgør t.kr. 681, er der givet transport i selskabets EU-støtte samt EU-betalingsrettigheder.

