

---

# ***Ole Møller Madsen Holding ApS***

Strandvejen 14, 4720 Præstø

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 32 46 80 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/6 2018

Kirsten Møller Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ole Møller Madsen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 19. juni 2018

## Direktion

Kirsten Møller Madsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ole Møller Madsen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ole Møller Madsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 19. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ole Møller Madsen Holding ApS  
Strandvejen 14  
4720 Præstø

CVR-nr.: 32 46 80 98  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vordingborg

**Direktion**

Kirsten Møller Madsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ole Møller Madsen Holding ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning og investeringsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 202.495, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.558.152. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi, hvorfor der kan være usikkerhed ved måling og indregning. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 2 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>345.458</b>	<b>231.839</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-3.307
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>345.458</b>	<b>228.532</b>
Finansielle indtægter		815	0
Finansielle omkostninger		-114.647	-90.844
<b>Resultat før skat</b>		<b>231.626</b>	<b>137.688</b>
Skat af årets resultat	1	-37.574	-30.983
<b>Årets resultat</b>		<b>194.052</b>	<b>106.705</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
Årets henlæggelse til andre reserver	0	-2.579
Overført resultat	141.152	57.584
	<b>194.052</b>	<b>106.705</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		5.685.000	5.685.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>5.685.000</b>	<b>5.685.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.685.000</b>	<b>5.685.000</b>
Likvide beholdninger		36.424	38.919
Omsætningsaktiver		36.424	38.919
<b>Aktiver</b>		<b>5.721.424</b>	<b>5.723.919</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	871.171
Overført resultat		2.371.809	1.359.486
Foreslået udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
<b>Egenkapital</b>		<b>2.549.709</b>	<b>2.407.357</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	407.599	419.371
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>407.599</b>	<b>419.371</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.160.485	2.237.634
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.160.485</b>	<b>2.237.634</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	75.175	70.900
Kreditinstitutter		193.507	123.355
Modtagne forudbetalinger fra kunder		56.538	55.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	27.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		219.565	365.004
Selskabsskat		31.346	16.334
Anden gæld		0	826
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>603.631</b>	<b>659.557</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.764.116</b>	<b>2.897.191</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.721.424</b>	<b>5.723.919</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	871.171	1.359.486	51.700	2.407.357
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-51.700	-51.700
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-871.171	871.171	0	0
Årets resultat	0	0	141.152	52.900	194.052
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>2.371.809</b>	<b>52.900</b>	<b>2.549.709</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	49.346	29.766
Årets udskudte skat	-11.772	625
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	592
	<b>37.574</b>	<b>30.983</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	5.688.307
Kostpris 31. december	5.688.307
Værdireguleringer 1. januar	-3.307
Værdireguleringer 31. december	-3.307
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.685.000</b>
<b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>	

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6 % - 7 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	6.160.000	5.685.000	5.280.000
Ændring i dagsværdi	475.000	0	-405.000

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	407.599	419.371
	<u>407.599</u>	<u>419.371</u>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.834.786	1.920.161
Mellem 1 og 5 år	325.699	317.473
Langfristet del	2.160.485	2.237.634
Inden for 1 år	75.175	70.900
	<u>2.235.660</u>	<u>2.308.534</u>

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.685.000	5.685.000
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ole Møller Madsen Holding ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder primært årets driftsomkostninger på ejendommene.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til dagsværdi, foretages der ikke systematiske afskrivninger på disse.

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.