

# **MEJLHOLMGADE, ODENSE ApS**

Nørrevænget 7  
5672 Broby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/04/2017**

---

**Christian Poulsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** MEJLHOLMGADE, ODENSE ApS  
Nørrevænget 7  
5672 Broby

CVR-nr: 34204551  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** KORSGAARD REVISION A/S  
Algade 2  
5750 Ringe  
DK Danmark

CVR-nr: 13835640  
P-enhed: 1000633584

# Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allested, den 31/03/2017

## Direktion

Christian Poulsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MEJLHOLMGADE, ODENSE ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MEJLHOLMGADE, ODENSE ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet er mødt med krav i anledning af mangler ved byggeri leveret af selskabet. Der henvises til årsregnskabets note 4. Ledelsen har i årsregnskabet hensat beløb i anledning af det fremsatte krav. Det hensatte beløb udgør de af ledelsen vurderede maksimale udbedringsomkostninger. Sagens udfald - herunder selskabets muligheder for evt. regres - kan få en ikke uvæsentlig indflydelse på selskabets økonomiske situation, herunder værdien af selskabets aktiver og egenkapital.

## 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.

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.

Ringe, 31/03/2017

Anders Korsgaard  
Registreret revisor  
KORSGAARD REVISION A/S  
CVR: 13835640

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning og salg af boliger som selskabet har opført i tidligere regnskabsår. Ud af de i alt 13 opførte boliger er de 5 boliger solgt i tidligere regnskabsår. De resterende 8 boliger er udlejet. Med henblik på at afspejle denne aktivitet, måles de tilbageværende boliger som investeringsejendomme. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

I slutningen af efteråret 2015 blev selskabet mødt med et krav i forbindelse med de opførte og solgte boliger, idet det blev konstateret, at der i de 10 af de opførte boliger var anvendt kassetter, hvor der indgik såkaldte MgO-plader bag facadebeklædningen. Disse plader er uegnede til dette brug i Danmark, da der ved de luftfugtigheder, der er i Danmark, sker en kondensering af luften, så pladerne kan blive opfugtede.

Ejerforeningen har rejst krav om afhjælpning mod selskabet, og da det ikke kan afvises, at selskabet ender med at hæfte herfor, er der i årsregnskabet afsat 324 t.kr. som afhjælpningsudgift. Det afsatte beløb er efter ledelsens opfattelse det maksimumbeløb, udbedringen kan koste, såfremt der skal foretages en udskiftning af pladerne.

Da problemet med de såkaldte MgO-plader er udbredt i tusinder af boliger, forskes der intenst i andre afhjælpningsmetoder end en relativt dyr udskiftning af vindpladerne. Alternative udbedringsmetoder vil formentlig blive foreslået og anvendt afhængig af, hvor fugtbelastet de konkrete bygningsdele kan være, evt. om en solrig placering mod syd kræver mindre afhjælpning end en mindre solbeskinnet placering mod nord gør.

Hertil kommer, at der er andre mulige ansvarlige for det rejste krav, herunder elementleverandøren (der godt nok er gået konkurs, men som havde tegnet en produktansvarsforsikring, der muligvis kan dække) og den lovpligtige byggeskadeforsikring (som dog ikke dækker, hvis der er tale om en udviklingskade, hvilket i øjeblikket er under juridisk undersøgelse).

Da der er tale om væsentlig usikkerhed om mangelkravets størrelse for selskabet, er kravet medtaget i sin fulde udstrækning, men selskabet forventer, at kravet under processen kan formindskes væsentligt.

Der er som følge af ovenstående forhold usikkerhed vedrørende måling af selskabets hensættelser, herunder indvirkning på værdien af selskabets aktiver og egenkapital.

Totalentreprenøren CP BYG ApS har tilkendegivet, at denne hvis nødvendigt, udbedre skaderne.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 301. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 12.128 og en egenkapital på tkr. 1.707.

Årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ændret benyttelse af investeringsejendomme vises nu som en langfristet gældsforpligtelse.

Tidligere var denne modregnet i værdien på investeringsejendomme under aktiver.

Ændringen har ikke effekt på egenkapitalen. Sammenligningstal er tilrettet den ændrede praksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætningen, direkte omkostninger til materialeforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og afgifter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.



**Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer m.v.

**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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer udover kostpris indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme."

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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Tilgodehavender indholder mellemregninger med søsterselskaber, forbrugsregnskaber for lejere, mellemregninger med fraflyttede lejere samt refusionsopgørelser.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedørende efterfølgende regnskabsår.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>366.214</b>	<b>17.902</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-81.753	1.068.472
Andre finansielle indtægter .....		2.500	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-146.670	-170.420
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>140.291</b>	<b>915.954</b>
Skat af årets resultat .....	1	187.761	-200.636
<b>Årets resultat .....</b>		<b>328.052</b>	<b>715.318</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	220.500
Overført resultat .....		328.052	494.818
<b>I alt .....</b>		<b>328.052</b>	<b>715.318</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		12.112.943	12.194.696
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>12.112.943</b>	<b>12.194.696</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.112.943</b>	<b>12.194.696</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	220.500
Andre tilgodehavender .....		15.190	112.243
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>15.190</b>	<b>332.743</b>
Likvide beholdninger .....		0	6.825
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>15.190</b>	<b>339.568</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.128.133</b>	<b>12.534.264</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.653.503	1.325.451
Forslag til udbytte .....		0	220.500
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.733.503</b>	<b>1.625.951</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		217.078	432.198
Andre hensatte forpligtelser .....		324.000	324.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>541.078</b>	<b>756.198</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.079.810	1.089.411
Gæld til banker .....		6.491.101	6.758.810
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.067.640	1.281.168
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>8.638.551</b>	<b>9.129.389</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		481.924	469.115
Gæld til banker .....		176.115	160.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		628	117.961
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		14.469	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		33.853	0
Skyldig selskabsskat .....		27.359	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		213.528	12.668
Periodeafgrænsningsposter .....		300	15.740
Deposita .....		266.825	246.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.215.001</b>	<b>1.022.726</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.853.552</b>	<b>10.152.115</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.128.133</b>	<b>12.534.264</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat af årets skattepligtige indkomst	27.359	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-4.019
Ændring af udskudt skat	-215.120	204.655
	<u>-187.761</u>	<u>200.636</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Anskaffelsessum, primo	11.126.224
Tilgang	0
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>11.126.224</b>
VÆrdireguleringer primo	1.068.472
Årets værdiregulering	-81.753
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>986.719</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.113.943</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølge	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
	kr.	kr.	kr.
5,50	9.837.529	12.112.943	-2.275.414
5,00	10.861.465	12.112.943	-1.251.478
4,50	12.112.943	12.112.943	0
4,00	13.677.290	12.112.943	1.564.347
3,50	15.688.594	12.112.943	3.575.651

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	1.089.232	9.422	1.079.810	1.041.881
Kreditinstitutter	6.750.075	258.974	6.491.101	5.407.391
Momsreguleringsforpligtelse	1.281.168	213.528	1.067.640	213.528
	<b>9.120.475</b>	<b>481.924</b>	<b>8.638.551</b>	<b>6.662.800</b>

#### **4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet er mødt med krav vedrørende solgte boliger. Der er hensat tkr. 324 som afhjælpningsudgift hertil baseret på en worst case vurdering. Der er usikkerhed omkring størrelsen af den foretagne hensættelse.  
Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabet CHR. P. HOLDING ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med CHR. P. HOLDING ApS for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør på balancedagen t.kr. 1.578.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

I forbindelse med salg af byggeri er afgivet sædvanlige garantier overfor køber. Selskabet står regres herfor.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Den samlede prioritetsgæld med pant i ejendomme udgør tkr. 1.089, herudover er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut givet pant i selskabets ejendomme på i alt tkr. 10.667.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør tkr. 12.113.

Til sikkerhed for ejerforeningen Mejlholmparken er deponeret ejerpantebrev på tkr. 40.

#### **7. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger i anledning af mangler ved byggeri leveret til selskabet. Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen.