

## **Ejendomsselskabet Mus ApS**

Walgerholm 17  
3500 Værløse  
CVR nr. 35 83 66 67

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015  
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2016

dirigent

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Mus ApS  
Walgerholm 17  
3500 Værløse

Telefon: +45 4497 7022  
Hjemmeside: [www.saxe-group.com](http://www.saxe-group.com)  
E-mail: [info@saxe-group.com](mailto:info@saxe-group.com)

CVR nr: 35836667  
Hjemsted: Furesø  
Etableret: 15. april 2014

**Direktion** Kristian Lundsgaard Kjær

**Revision** ReviPoint  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ragnagade 7  
2100 København Ø  
CVR nr. 31 61 15 20

KNS  
A1582215

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Mus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn er forsvarlige, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler, og beskriver de i selskabet væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 2. maj 2016

I direktionen:

Kristian Lundsgaard Kjær

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mus ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. maj 2016  
ReviPoint A/S

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og at drive ejendomme efter direktionens skøn.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -10.678.

Egenkapitalen udgør kr. 115.197.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mus ApS for 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Rest- værdi</b>
Grunde og bygninger .....	50 år	542.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under 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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
BRUTTORESULTAT .....		182.714	203.705
Afskrivninger .....		<u>-74.719</u>	<u>-30.826</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		107.996	172.879
Finansielle indtægter .....		120	0
Finansielle omkostninger .....		<u>-121.805</u>	<u>-86.712</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-13.690	86.167
Skat af årets resultat .....	1	<u>3.012</u>	<u>-20.291</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-10.678</u></u>	<u><u>65.875</u></u>
<b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>			
Overført resultat .....		-10.678	65.875
Udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>-10.678</u></u>	<u><u>65.875</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-14</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger .....	<u>2.661.071</u>	<u>2.735.790</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....	<u>2.661.071</u>	<u>2.735.790</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>2.661.071</b></u>	<u><b>2.735.790</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	<u>77.083</u>	<u>44.166</u>
Tilgodehavender i alt .....	<u>77.083</u>	<u>44.166</u>
Likvide beholdninger .....	<u>0</u>	<u>38.426</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>77.083</b></u>	<u><b>82.592</b></u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>2.738.154</b></u>	<u><b>2.818.382</b></u>

## Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER	Note	31/12-14	
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Anpartskapital .....		60.000	60.000
Overført resultat .....		55.197	65.875
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>2</b>	<b>115.197</b>	<b>125.875</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		4.202	7.214
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>4.202</b>	<b>7.214</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Realkreditinstitutter .....	3	1.536.775	1.591.935
Kreditinstitutter .....	3	788.980	791.100
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		146.000	146.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>2.471.755</b>	<b>2.529.034</b>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristet gæld .....	3	55.160	125.265
Pengeinstitutter .....		6.941	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		26.390	0
Selskabsskat .....		0	13.077
Anden gæld .....		58.509	17.916
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>146.999</b>	<b>156.258</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>2.618.754</b>	<b>2.685.292</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>2.738.154</b>	<b>2.818.382</b>
Oplysninger om eventualposter m.v. ....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5		
Ejerforhold .....	6		

## Noter

<b>1 Skat af årets resultat</b>	<b>2014</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	13.077
Årets regulering af udskudt skat .....	<u>-3.012</u>	<u>7.214</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u>-3.012</u>	<u>20.291</u>

<b>2 Egenkapital</b>	<b>1/1-15</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-15</b>
Anpartskapital .....	60.000	-	-	60.000
Overført resultat .....	65.875	-	-10.678	55.197
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u>125.875</u>	<u>0</u>	<u>-10.678</u>	<u>115.197</u>

	<b>31/12-14</b>	
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 60 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-15 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	1.591.935	55.160	1.536.775	1.301.829
Gæld til kreditinstitutter .....	<u>788.980</u>	<u>0</u>	<u>788.980</u>	<u>788.980</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>2.380.915</u>	<u>55.160</u>	<u>2.325.755</u>	<u>2.090.809</u>

## Noter

### 4 Oplysninger om eventualposter m.v.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti-, eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der givet ejerpant i grunde og bygninger, på kr. 1.360.000 og kr. 314.000.

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor kreditinstitutter er der givet ejerpant i grunde og bygninger, på kr. 1.500.000.

### 6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen.

P. Saxe Nielsen Holding ApS  
Walgerholm 17  
3500 Værløse

Uniteck Invest ApS  
Walgerholm 17  
3500 Værløse

Møller Group ApS  
Nørregade 11A  
8870 Langå



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Lundsgaard Kjær

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-256336831540

IP: 80.164.51.68

30-05-2016 kl. 07:26:16 UTC

NEM ID 

## Jan Lundqvist

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 81.7.144.34

30-05-2016 kl. 07:30:26 UTC

NEM ID 

## Kristian Lundsgaard Kjær

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-256336831540

IP: 80.164.51.68

30-05-2016 kl. 08:01:10 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZJ3HA-2MBH3-OETHD-C2BAE-2MI7P-LSTEU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>