

# **Ejendomsselskabet Mus ApS**

Walgerholm 17  
3500 Værløse  
CVR nr. 35 83 66 67

Ekstern årsrapport for 2016  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2017

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** Ulrik Gert Nielsen

**Bestyrelse** Formand Morten Møller  
Mikkel Enevoldsen  
Ulrik Gert Nielsen

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

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2

### **Ledelsesberetning**

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

### **Årsregnskab 2016**

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Ejendomsselskabet Mus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 31. maj 2017

I direktionen:

Ulrik Gert Nielsen

I bestyrelsen:

Morten Møller  
formand

Mikkel Enevoldsen

Ulrik Gert Nielsen

## 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 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 for 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.

#### 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 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

København, den 31. maj 2017  
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

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. -15.371.

Egenkapitalen udgør kr. 99.827.

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

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mus ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger”.

#### 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 finansiel 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 forskellige.

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 nettosalgpris 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 2016

	Note	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	167.155	182.714
Afskrivninger .....	<u>-74.719</u>	<u>-74.719</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	92.436	107.996
Finansielle indtægter .....	0	120
Finansielle omkostninger .....	<u>-112.142</u>	<u>-121.805</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-19.706	-13.690
Skat af årets resultat .....	1 <u>4.335</u>	<u>3.012</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><u>-15.371</u></u>	<u><u>-10.678</u></u>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	-15.371	-10.678
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultatdisponering</b> .....	<u><u>-15.371</u></u>	<u><u>-10.678</u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

AKTIVER	Note	31/12-15
Grunde og bygninger .....	2.586.353	2.661.071
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>2.586.353</u>	<u>2.661.071</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>2.586.353</u>	<u>2.661.071</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	20.833	77.083
Andre tilgodehavender .....	6.000	0
Skatteaktiv .....	<u>133</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>26.966</u>	<u>77.083</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>26.966</u>	<u>77.083</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u>2.613.318</u>	<u>2.738.154</u>

## Balance pr. 31. december 2016

	<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-15</b>
Anpartskapital .....		60.000	60.000
Overført resultat .....		39.827	55.197
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2</b>	<u>99.827</u>	<u>115.197</u>
Udskudt skat .....		<u>0</u>	<u>4.202</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>		<u>0</u>	<u>4.202</u>
Realkreditinstitutter .....	3	1.476.775	1.536.775
Kreditinstitutter .....	3	711.947	788.980
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		<u>146.000</u>	<u>146.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u>2.334.722</u>	<u>2.471.755</u>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	3	60.000	55.160
Pengeinstitutter .....		17.642	6.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		27.716	26.390
Anden gæld .....		<u>73.411</u>	<u>58.509</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u>178.769</u>	<u>146.999</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<u>2.513.491</u>	<u>2.618.754</u>
<b>PASSIVER .....</b>		<u>2.613.318</u>	<u>2.738.154</u>
Oplysninger om eventualposter m.v. ....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5		

## Noter

<b>1 Skat af årets resultat</b>	<b>2015</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Årets regulering af udskudt skat .....	<u>-4.335</u>	<u>-3.012</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>-4.335</u></u>	<u><u>-3.012</u></u>

<b>2 Egenkapital</b>	<b>1/1-16</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-16</b>
Anpartskapital .....	60.000	-	-	60.000
Overført resultat .....	55.197	-	-15.371	39.827
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u><u>115.197</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-15.371</u></u>	<u><u>99.827</u></u>

**31/12-15**

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>31/12-16 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	1.536.775	60.000	1.476.775	1.241.829
Gæld til kreditinstitutter .....	<u>711.947</u>	<u>0</u>	<u>711.947</u>	<u>711.947</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u><u>2.248.722</u></u>	<u><u>60.000</u></u>	<u><u>2.188.722</u></u>	<u><u>1.953.776</u></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.



# 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.”

## Mikkel Enevoldsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-286356001100

IP: 80.164.51.68

2017-06-02 07:17:47Z

NEM ID 

## Morten Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534342655410

IP: 80.162.100.50

2017-06-02 07:34:59Z

NEM ID 

## Ulrik Gert Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-529081049623

IP: 80.62.117.72

2017-06-02 07:36:44Z

NEM ID 

## Jan Lundqvist

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2017-06-02 09:21:35Z

NEM ID 

## Morten Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-534342655410

IP: 80.162.100.50

2017-06-02 09:27:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AU4J-HG5WB-JET8G-5YYOQ-QD5DD-WYMEI

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>. 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>