

## **Ejendomsselskabet Mus ApS**

Walgerholm 17  
3500 Værløse  
CVR nr. 35 83 66 67

Ekstern årsrapport for 2018  
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2019

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**

Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	2

### **Ledelsesberetning**

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

### **Årsregnskab 2018**

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 16. maj 2019

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**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mus ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 for 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; og 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **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.

### **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 16. maj 2019  
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
MNE19740

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -31.126.

Egenkapitalen udgør kr. 139.531.

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 2018 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 realkreditleån 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 salgsomkostninger 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 2018

	Note		2017
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>		142.700	287.254
Afskrivninger .....		-74.719	-74.719
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>		67.981	212.536
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-7.818	-14.779
Finansielle omkostninger .....		-100.068	-106.888
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>		-39.905	90.869
Skat af årets resultat .....	1	8.779	-20.039
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		-31.126	70.830
 RESULTATDISPONERING:			
Overført resultat .....		-31.126	70.830
<b>Resultatdisponering .....</b>		-31.126	70.830

**Balance pr. 31. december 2018**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-17</b>
Grunde og bygninger .....	<u>2.436.915</u>	<u>2.511.634</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>2.436.915</u>	<u>2.511.634</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>2.436.915</u>	<u>2.511.634</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	0	36.763
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	8.593	0
Skatteaktiv .....	<u>2.555</u>	<u>113</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>11.148</u>	<u>36.876</u>
Likvide beholdninger .....	<u>0</u>	<u>17.053</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>11.148</u>	<u>53.929</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u>2.448.064</u>	<u>2.565.563</u>

## Balance pr. 31. december 2018

		Note		31/12-17
Anpartskapital .....			60.000	60.000
Overført resultat .....			79.531	110.657
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2</b>		<b>139.531</b>	<b>170.657</b>
Realkreditinstitutter .....	3		1.337.955	1.405.578
Kreditinstitutter .....	3		466.792	551.262
Gæld til tilknyttede virksomheder .....			185.301	160.779
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>			<b>1.990.047</b>	<b>2.117.619</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	3		150.000	150.000
Pengeinstitutter .....			28.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....			64.709	32.479
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....			0	17.971
Anden gæld .....			75.651	76.836
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>			<b>318.485</b>	<b>277.286</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>			<b>2.308.532</b>	<b>2.394.906</b>
<b>PASSIVER .....</b>			<b>2.448.064</b>	<b>2.565.563</b>
Oplysninger om eventualposter m.v. ....	4			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5			

## Noter

<b>1 Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	-6.337	19.971
Årets regulering af udskudt skat .....	-2.442	20
Reg. af tidligere års skat .....	0	48
	<u>          </u>	<u>          </u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u>-8.779</u>	<u>20.039</u>

<b>2 Egenkapital</b>	<b>1/1-18</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-18</b>
Anpartskapital .....	60.000	-	-	60.000
Overført resultat .....	110.657	-	-31.126	79.531
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
I alt .....	<u>170.657</u>	<u>0</u>	<u>-31.126</u>	<u>139.531</u>

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-18 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	1.407.955	70.000	1.337.955	1.057.955
Gæld til kreditinstitutter .....	546.792	80.000	466.792	146.792
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>1.954.747</u>	<u>150.000</u>	<u>1.804.747</u>	<u>1.204.747</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.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.