

Ejendomsselskabet Mus ApS

Walgerholm 17
3500 Værløse
CVR nr. 35 83 66 67

Ekstern årsrapport for 2017
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Mus ApS
Walgerholm 17
3500 Værløse

Telefon: +45 4497 7022
Hjemmeside: www.saxe-group.com
E-mail: 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 erklæringer.....	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 2017

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 19. april 2018

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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 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 19. april 2018
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.

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. 70.830.

Egenkapitalen udgør kr. 170.657.

Årets resultat anses 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 2017 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:

	Brugstid	Rest- værdi
Grunde og bygninger	50 år	542.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmæssige værdier 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 2017

	Note	2016
BRUTTOFORTJENESTE	287.254	167.155
Afskrivninger	<u>-74.719</u>	<u>-74.719</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	212.536	92.436
Finansielle omkostninger vedr. tilknyttede virksomheder	-14.779	0
Finansielle omkostninger	<u>-106.888</u>	<u>-112.142</u>
RESULTAT FØR SKAT	90.869	-19.706
Skat af årets resultat	1 <u>-20.039</u>	<u>4.335</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>70.830</u>	<u>-15.371</u>
 RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	70.830	-15.371
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultatdisponering	<u>70.830</u>	<u>-15.371</u>

Balance pr. 31. december 2017

AKTIVER	Note	31/12-16
Grunde og bygninger	2.511.634	2.586.353
Materielle anlægsaktiver	<u>2.511.634</u>	<u>2.586.353</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.511.634</u>	<u>2.586.353</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	36.763	20.833
Andre tilgodehavender	0	6.000
Skatteaktiv	113	133
Tilgodehavender	<u>36.876</u>	<u>26.966</u>
Likvide beholdninger	17.053	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>53.929</u>	<u>26.966</u>
AKTIVER	<u>2.565.563</u>	<u>2.613.318</u>

Balance pr. 31. december 2017

PASSIVER	Note	31/12-16	
Anpartskapital		60.000	60.000
Overført resultat		110.657	39.827
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL	2	170.657	99.827
Realkreditinstitutter	3	1.405.578	1.476.775
Kreditinstitutter	3	551.262	631.947
Gæld til tilknyttede virksomheder		160.779	146.000
Langfristede gældsforpligtelser		2.117.619	2.254.722
Kortfristet del af langfristet gæld	3	150.000	140.000
Pengeinstitutter		0	17.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.479	27.716
Selskabsskat		17.971	0
Anden gæld		76.836	73.411
Kortfristede gældsforpligtelser		277.286	258.769
GÆLDSFORPLIGTELSE		2.394.906	2.513.491
PASSIVER		2.565.563	2.613.318
Oplysninger om eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Skat af årets resultat	2016	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.971	0
Årets regulering af udskudt skat	20	-4.335
Reg. af tidligere års skat	48	0
	<u>20.039</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>20.039</u>	<u>-4.335</u>

2 Egenkapital	1/1-17	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-17
Anpartskapital	60.000	-	-	60.000
Overført resultat	39.827	-	70.830	110.657
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	<u>99.827</u>	<u>0</u>	<u>70.830</u>	<u>170.657</u>
I alt	<u>99.827</u>	<u>0</u>	<u>70.830</u>	<u>170.657</u>

31/12-16

Selskabskapitalen er fordelt således:				
Anparter, 60 stk. á nominelt kr. 1.000			60.000	60.000
			<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-17 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.475.578	70.000	1.405.578	1.125.578
Gæld til kreditinstitutter	631.262	80.000	551.262	231.262
	<u>2.106.840</u>	<u>150.000</u>	<u>1.956.840</u>	<u>1.356.840</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.106.840</u>	<u>150.000</u>	<u>1.956.840</u>	<u>1.356.840</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.