



Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerelskab  
Tronholmen 5  
DK-8960 Randers SØ  
randers@danskrevision.dk  
www.danskrevision.dk  
Telefon: +45 89 12 50 00  
Telefax: +45 89 12 51 00  
CVR: DK 31 77 85 10  
Bank: 6186 0004988728

**Mullerup Havn ApS**  
**Amagerbrogade 245, 2 th**  
**2300 København S**

**CVR-nummer 36 55 32 17**

**Årsrapport**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 23 16 2019

Dan Løvenholdt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Mullerup Havn ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Mullerup Havn ApS  
Amagerbrogade 245, 2 th  
2300 København S

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 36 55 32 27  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Dan Løvenholdt

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

Mullerup Havn ApS

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Mullerup Havn ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 21. juni 2019

Direktionen:



Dan Løvenholdt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Mullerup Havn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mullerup Havn ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 21. juni 2019

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Peter Damgaard  
Registreret revisor  
mne7505

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>607.291</b>	<b>316</b>
1	Personaleomkostninger	-166.286	-204
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-26.080	280
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>414.924</b>	<b>392</b>
	Finansielle omkostninger	-545.772	-1.175
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-130.847</b>	<b>-784</b>
2	Skat af årets resultat	28.081	168
	<b>Årets resultat</b>	<b>-102.766</b>	<b>-616</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-102.766	-616
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-102.766</b>	<b>-616</b>

		2018	2017
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	8.050.000	8.050
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.975	98
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.121.975</b>	<b>8.148</b>
	Andre tilgodehavender	750.000	750
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>750.000</b>	<b>750</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.871.975</b>	<b>8.898</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	661
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	27
	Andre tilgodehavender	4.500	5
	Periodeafgrænsningsposter	2.500	3
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>7.000</b>	<b>695</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.000</b>	<b>695</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.878.975</b>	<b>9.593</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.071.155	1.174
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.121.155</b>	<b>1.224</b>
	Hensættelser til udskudt skat	428.305	456
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>428.305</b>	<b>456</b>
	Kreditinstitutter	5.112.155	7.174
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	469.876	455
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.307.388	0
	Anden gæld	440.097	284
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.329.515</b>	<b>7.913</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.757.820</b>	<b>8.369</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.878.975</b>	<b>9.593</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	134.261	169	
Andre omkostninger til social sikring	1.894	3	
Øvrige personaleomkostninger	30.132	33	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>166.286</b>	<b>204</b>	
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-28.081	-168	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-28.081</b>	<b>-168</b>	
<b>3</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	5.649.149	5.599	
Tilgang i årets løb	0	50	
Kostpris 31. december	5.649.149	5.649	
Opskrivninger 1. januar	2.400.851	2.401	
Opskrivninger 31. december	2.400.851	2.401	
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>8.050.000</b>	<b>8.050</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	1.174	1.224
Årets resultat	0	-103	-103
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>1.071</b>	<b>1.121</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Pedan Holding 2014 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

#### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 8.050. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000 er i selskabets besiddelse. Bankgælden udgør pr. 31. december 2018 TDKK 1.532.

Til sikkerhed for gæld til andre pengekreditorer, TDKK 3.580, er der udstedt pantebrev, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.050.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Omsætningen består af indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til drift af ejendommen, samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering samt fortjeneste og tab ved salg er indregnet i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering ejendomme.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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