

**Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS**

**Møllegårdsvej 1**

**Osted**

**4320 lejre**

**CVR-nr. 36 97 63 49**

**Årsrapport for 2016**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. februar 2017

---

Charlotte Frølund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

## **Selskabsoplysninger**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS  
Møllegårdsvej 1  
Osted  
4320 lejre

CVR-nr.: 36 97 63 49  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. januar 2015  
Hjemsted: Lejre

**Direktion** Charlotte Frølund  
Bettina Gregersen

**Revisor** Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

**Pengeinstitut** Danske Bank, Roskilde Afdeling  
Stændertorvet 5  
4000 Roskilde

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 18.933, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 809.031.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Osted, den 26. januar 2017

### **Direktion**

Charlotte Frølund

Bettina Gregersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS*

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

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

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Taastrup, den 26. januar 2017

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Godkendt revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Jan Hansen  
statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllegårdsvej 1, Osted ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 regnskabspost 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af vurdering fra det uafhængige valuarfirma Home, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendommen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme vil fremover blive fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Periodeafgrænsningsposter**

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

## **Egenkapital**

### *Udbytte*

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>223.200</b>	<b>219</b>
Andre eksterne omkostninger		-102.586	-51
<b>Bruttoresultat</b>		<b>120.614</b>	<b>168</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>120.614</b>	<b>166</b>
Finansielle indtægter	1	2.452	4
Finansielle omkostninger	2	-101.647	-20
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.419</b>	<b>150</b>
Skat af årets resultat	3	-2.486	-21
<b>Årets resultat</b>		<b>18.933</b>	<b>129</b>
Foreslået udbytte		0	720
Overført til/fra vedtægtsmæssige reserver		0	-1.306
Overført resultat		18.933	715
		<b>18.933</b>	<b>129</b>

**Balance pr. 31. december 2016**

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.200.000	2.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.200.000</b>	<b>2.200</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.200.000</b>	<b>2.200</b>
Selskabsskat		18.822	1
Periodeafgrænsningsposter		8.112	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.934</b>	<b>9</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>201.321</b>	<b>33</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>228.255</b>	<b>42</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.428.255</b>	<b>2.242</b>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		75.000	75
Overført resultat		734.031	715
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	720
<b>Egenkapital</b>	5	<b>809.031</b>	<b>1.510</b>
Hensættelse til udskudt skat		165.132	176
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>165.132</b>	<b>176</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.085.600	32
Deposita		55.800	55
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.141.400</b>	<b>87</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	88.498	118
Gæld til tilknyttede virksomheder		182.567	333
Anden gæld		41.627	18
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>312.692</b>	<b>469</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.454.092</b>	<b>556</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.428.255</b>	<b>2.242</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Kursreguleringer	2.452	4
	<b>2.452</b>	<b>4</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.330	13
Andre finansielle omkostninger	72.181	7
Kursreguleringer omkostninger	21.136	0
	<b>101.647</b>	<b>20</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.178	34
Årets udskudte skat	-10.692	-13
	<b>2.486</b>	<b>21</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		2.201.660
Tilgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2016		2.201.660
Værdireguleringer 1. januar 2016		-1.660
Værdireguleringer 31. december 2016		-1.660
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b>2.200.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	75.000	715.098	720.000	1.510.098
Betalt ordinært udbytte	0	0	-720.000	-720.000
Årets resultat	0	18.933	0	18.933
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>75.000</b>	<b>734.031</b>	<b>0</b>	<b>809.031</b>

Selskabskapitalen består af 75 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	150.912	1.174.098	88.498	828.269
Deposita	54.774	55.800	0	0
	<b>205.686</b>	<b>1.229.898</b>	<b>88.498</b>	<b>828.269</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.174, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.200.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på kr. 275.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for al bankgæld hos Danske Bank vedrørende Lægerne i Osted ApS.



## Jan Georg Hansen

Revisor

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 01-02-2017 kl.: 14:38:07



## Hanne Charlotte Frølund

Direktør

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 01-02-2017 kl.: 21:43:36



## Hanne Charlotte Frølund

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 01-02-2017 kl.: 21:43:36



## Bettina Gregersen

Direktør

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 02-02-2017 kl.: 19:25:29



Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 5bfb668dXPRqX3673633

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forsejlet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)