

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

**Erhvervsstyrelsen**

## **Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS**

Hjørnegårdsvej 3  
4623 Lille Skensved

### **Årsrapport 1/7 2017 - 30/6 2018**

37. regnskabsår

CVR-nr : 89 80 27 17

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 23. oktober 2018  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Carsten Mølbak  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/7 2017 - 30/6 2018	9
Balance pr. 30. juni 2018	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS  
Hjørnegårdsvej 3  
4623 Lille Skensved

**CVR-nr.:** 89 80 27 17  
**Regnskabsår:** 1/7 2017 - 30/6 2018

---

**Direktion**

---

Carsten Mølbak

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende  
revisor:** Kenny Mencke

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2017 - 30/6 2018, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 23. oktober 2018  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Carsten Mølbak

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse af Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS for regnskabsåret 1/7 2017 - 30/6 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Kgs. Lyngby, den 23. oktober 2018  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side  
Revidata Registrerede Revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Kenny Mencke  
Registreret revisor  
mne11301

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsejendomme, udlejning af driftsmidler samt formueforvaltning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, vareforbrug/direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og leasingindtægter driftsmidler.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

#### Lagerejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder syd/vest	Lille Skensved	kr. 450	6,25%

#### Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder syd/vest	Lille Skensved	kr. 1.000	6,25%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

### Hensættelser

#### Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gæld

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte account skatter

## Resultatopgørelse for året 1/7 2017 - 30/6 2018

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	473.291	529.419
<b>Resultat før afskrivninger</b>	473.291	529.419
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-59.373	-10.946
Andre driftsomkostninger	-143.388	-41.380
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-27.550	0
<b>Resultat af primær drift</b>	242.980	477.093
Finansielle indtægter	258.342	469.450
Finansielle omkostninger	-95.602	-71.218
<b>Resultat før skat</b>	405.720	875.325
Skat af årets resultat	-89.544	-201.239
<b>Årets resultat</b>	<b>316.176</b>	<b>674.086</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	600.000	600.000
Overført resultat	-283.824	74.086
<b>Disponeret i alt</b>	<b>316.176</b>	<b>674.086</b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance - Aktiver pr. 30. juni 2018

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>1 Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	7.150.000	5.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	131.943	209.216
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.281.943</b>	<b>6.109.216</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.921.134	1.963.722
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.921.134</b>	<b>1.963.722</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.203.077</b>	<b>8.072.938</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	592.863	940.000
Periodeafgrænsningsposter	93.340	140.010
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>686.203</b>	<b>1.080.010</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	5.819.244	5.715.470
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>5.819.244</b>	<b>5.715.470</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	43.555	355.197
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>43.555</b>	<b>355.197</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.549.002</b>	<b>7.150.677</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.752.079</b>	<b>15.223.615</b>

**Balance - Passiver  
pr. 30. juni 2018**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Selskabskapital	250.000	250.000
3 Reserve for opskrivninger	0	2.044.657
4 Overført resultat	11.288.878	9.528.046
5 Forslag til udbytte	600.000	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.138.878</b>	<b>12.422.703</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.008.504	998.865
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>1.008.504</b>	<b>998.865</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	354.758	548.994
Anden gæld	772.668	766.334
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.127.426</b>	<b>1.315.328</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.137.706	188.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	135.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	154.359	18.000
7 Anden gæld	50.206	160.719
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.477.271</b>	<b>486.719</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>2.604.697</b>	<b>1.802.047</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.752.079</b>	<b>15.223.615</b>
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
10 Usikkerhed ved indregning og måling		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
<b>1 Anlægsaktiver</b> Der er indregnet renter t. kr. 57 i posten Andre værdipapirer og kapitalandele.	
<b>2 Selskabskapital</b> Anpartskapital, primo <span style="float: right;">250.000</span> <b>Selskabskapital i alt</b> <span style="float: right;"><u>250.000</u></span>	
<b>3 Reserve for opskrivninger</b> Opskrivningshenlæggelser, primo <span style="float: right;">2.044.657</span> Opløsning af tidligere års opskrivninger <span style="float: right;"><u>-2.044.657</u></span> <b>Reserve for opskrivninger i alt</b> <span style="float: right;"><u>0</u></span>	
<b>4 Overført resultat</b> Overført resultat, primo <span style="float: right;">9.528.045</span> Overført årets resultat <span style="float: right;">-283.824</span> Overført fra opskrivninger <span style="float: right;">2.044.657</span> <b>Overført resultat i alt</b> <span style="float: right;"><u>11.288.878</u></span>	
<b>5 Forslag til udbytte</b> Foreslået udbytte, primo <span style="float: right;">600.000</span> Betalt udbytte <span style="float: right;">-600.000</span> Forslag til udbytte i regnskabsåret <span style="float: right;">600.000</span> <b>Forslag til udbytte i alt</b> <span style="float: right;"><u>600.000</u></span>	
<b>6 Langfristede gældsforpligtigelser</b> Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 760.	
<b>7 Anden gæld</b> <b>Kr. 50.206, heraf udgør selskabsskat kr. 50.206.</b> Selskabsskat, primo <span style="float: right;">80.174</span> Udbytteskat <span style="float: right;">-29.698</span> Skat af årets resultat <span style="float: right;">79.904</span> Regulering af tidligere års skat <span style="float: right;">1</span> Betalt ordinær a'contoskat <span style="float: right;">-45.000</span> Betalt frivillig a'contoskat <span style="float: right;">-113.673</span> Overskydende skat <span style="float: right;">78.498</span> <b>Selskabsskat i alt</b> <span style="float: right;"><u>50.206</u></span>	

## Noter til årsregnskabet

2017/2018

### Note

---

#### **8 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 547 har pant i grunde og bygninger, som er optaget til regnskabsmæssig værdi t.kr. 7.350.

#### **9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/1 2020. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 260.

Selskabet har ingen yderligere eventualforpligtelser.

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

Værdiansættelse af grunde og bygninger er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Carsten Thor Mølbak

### Ledelse og dirigent

På vegne af: Handelsselskabet Carsten Mølbak ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-436842314782

IP: 95.166.xxx.xxx

2018-10-25 05:23:56Z

NEM ID 

## Kenny Mencke

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264769343786

IP: 152.115.xxx.xxx

2018-10-25 05:37:51Z

NEM ID 

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>