

K/S Møllerens Hus

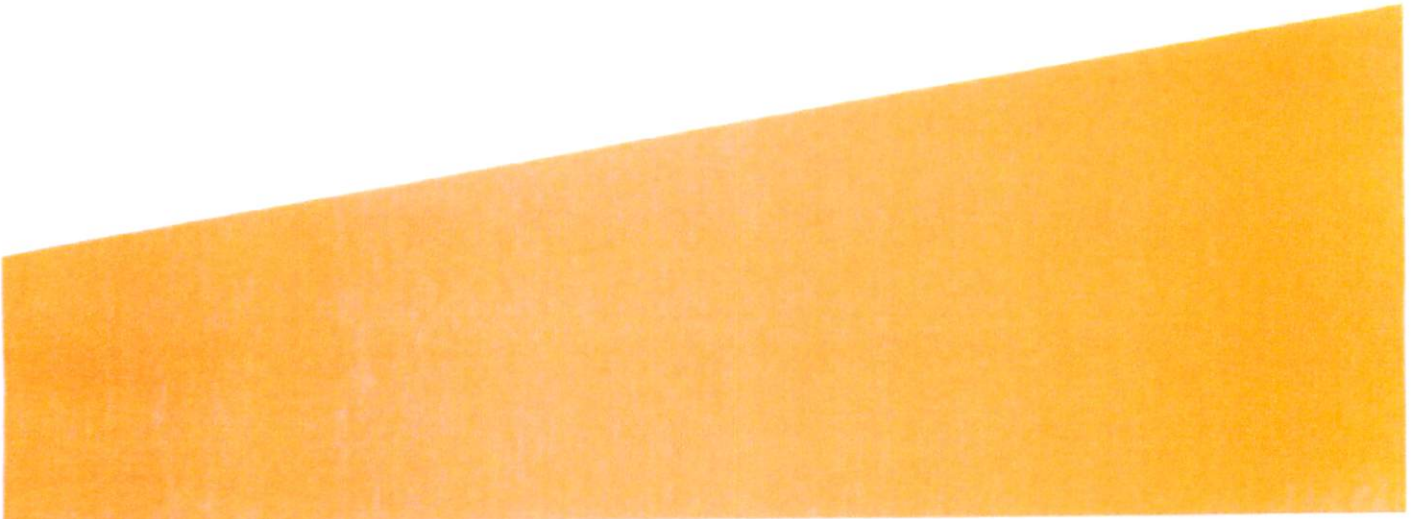
Solvangsvej 21, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 17 05 59 41

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Dirigent:





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Møllerens Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

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 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 31. maj 2018
Direktion:



Mik Steinfeldt
direktør

Bestyrelse:



Mik Steinfeldt
formand

Jørn Sørensen

Kim Steinfeldt Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Møllerens Hus

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Møllerens Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne24820



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Møllerens Hus
Adresse, postnr., by	Solvangsvej 21, 8400 Ebeltøft
CVR-nr.	17 05 59 41
Stiftet	17. maj 1993
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mik Steinfeldt, formand Jørn Sørensen Kim Steinfeldt Petersen
Direktion	Mik Steinfeldt, direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle arealerne på matr.nr. 20 a m.fl Ugelbølle By, Mørke beliggende Aarhusvej 32, 8410 Rønde tillige med Skrænten 11 (tidligere parkeringsplads) til byggegrunde, salg, opførelse af bebyggelse på jorden tillige med udlejning og administration af samme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 341.871 kr. mod et underskud på 1.803.709 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 1.734.941 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Andre driftsindtægter	0	1.500
	Andre eksterne omkostninger	-123.453	-230.414
	Bruttoresultat	-123.453	-228.914
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.208.000
	Resultat før finansielle poster	-123.453	-1.436.914
	Finansielle omkostninger	-218.418	-366.795
	Årets resultat	-341.871	-1.803.709
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-341.871	-1.803.709
		-341.871	-1.803.709

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsjendomme	9.877.495	9.000.000
		<u>9.877.495</u>	<u>9.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.877.495</u>	<u>9.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	185.687	0
		<u>185.687</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>185.687</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.063.182</u>	<u>9.000.000</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Stamkapital	2.000.000	100.000
	Overført resultat	-265.059	76.812
	Egenkapital i alt	<u>1.734.941</u>	<u>176.812</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	759.015	8.371.308
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.376.363	273.627
	Anden gæld	192.863	178.253
		<u>8.328.241</u>	<u>8.823.188</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.328.241</u>	<u>8.823.188</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.063.182</u>	<u>9.000.000</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	100.000	76.812	176.812
Kapitalforhøjelse	1.900.000	0	1.900.000
Overført via resultatdisponering	0	-341.871	-341.871
Egenkapital 31. december 2017	<u>2.000.000</u>	<u>-265.059</u>	<u>1.734.941</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Møllerens Hus for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af forventet salgspris baseret på nuværende markedsniveauer for sammenlignelige investeringer.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Balancen

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base- res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risi- kostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historis- ke tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehaven- de eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amor- tiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskel- len mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	9.324.066
Tilgange	877.495
Kostpris 31. december 2017	10.201.561
Opskrivninger 1. januar 2017	-324.066
Opskrivninger 31. december 2017	-324.066
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	9.877.495

3 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med pengeinstituttet er der håndpantset ejerpantebrev på nominel 3.000.000 kr., samt skadesløsbrev på nominel 4.000.000 kr., der giver pant i inventar samt investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.877.495 kr.

Herudover har pengeinstituttet transport i andel af kommanditisternes resthæftelse.