

K/S MØLLERENS HUS

Solvangsvej 21
8400 Ebeltøft

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2017

Flemming Johannsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S MØLLERENS HUS

Solvangsvej 21

8400 Ebeltoft

CVR-nr: 17055941

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Vestjysk Bank A/S

Østergade 15

8370 Hadsten

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for K/S Møllerens Hus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsrapporten 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 30/05/2017

Direktion

Mik Steinfeldt

Bestyrelse

Jørn Sørensen

Mik Steinfeldt

John Ernfred Madsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

K/S Møllerens Hus' aktivitet består i udlejning af ejendommen Århusvej 32, Ugelbølle, 8410 Rønne med tilhørende inventar.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.803.709 kr. mod et underskud på 550.159 kr. i 2015. Balancesummen udgør 9.000.000 kr., og selskabets egenkapital er positiv med 176.812 kr. Resultatet er utilfredsstillende.

Der var i 2015 solgt inventar og udlejet oplagringsplads. Der er afholdt omkostninger til rådgivere med henblik på godkendelse af lokalplan. Lokalplanen er godkendt i 2016 til opførelse af boliger. I 2016 er der afholdt yderligere omkostninger til eksterne rådgivere.

Ejendommen har ikke været udlejet i 2015 og 2016. Ejendommen forsøges forsat afhændet.

Da salgsbestræbelserne ikke er lykkedes er ejendommen nedskrevet med 1.208.000 kr. til 9.000.000 kr. svarende til den skønnede salgsværdi.

Der forventes et negativt resultat for 2017.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 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 gevinster, 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret frem til statusdagen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder periodiserede renter af bankgæld og renter af mellemregning med komplementarselskabet.

Skat af årets resultat

Skat beregnes ikke og afsættes ikke i årsrapporten, da K/S Møllerens Hus ikke er et selvstændigt skattesubjekt. De skatterevante poster medtages i den enkelte kommanditists selvangivelse.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen er værdiansat til den forventede salgsværdi pr. 31. december 2016.

Op- og nedskrivninger som følge af ændringer i den kalkulerede dagsværdi medtages i resultatopgørelsen. Nettoopskrivning af grunde og bygninger bindes på egenkapitalen under reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.500	30.400
Produktionsomkostninger		-89.976	-72.195
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.208.000	0
Bruttoresultat		-1.296.476	-41.795
Administrationsomkostninger		-25.000	-30.000
Andre driftsindtægter		0	0
Andre driftsomkostninger		-115.438	-135.938
Resultat af ordinær primær drift		-1.436.914	-207.733
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-366.795	-342.426
Ordinært resultat før skat		-1.803.709	-550.159
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.803.709	-550.159
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-883.934	0
Overført resultat		-919.775	-550.159
I alt		-1.803.709	-550.159

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		9.000.000	10.208.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	9.000.000	10.208.000
Anlægsaktiver i alt		9.000.000	10.208.000
Andre tilgodehavender		0	44.245
Tilgodehavender i alt		0	44.245
Omsætningsaktiver i alt		0	44.245
Aktiver i alt		9.000.000	10.252.245

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Andre reserver		0	883.934
Overført resultat		76.812	996.587
Forslag til udbytte			0
Egenkapital i alt		176.812	1.980.521
Gæld til banker		7.921.308	7.397.553
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	7.921.308	7.397.553
Gæld til banker		450.000	450.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.253	153.253
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		273.627	270.918
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		901.880	874.171
Gældsforpligtelser i alt		8.823.188	8.271.724
Passiver i alt		9.000.000	10.252.245

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	100.000	883.934	996.587	1.980.521
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-883.934	-919.775	-1.803.709
Egenkapital, ultimo	100.000	0	76.812	176.812

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	9.324.066
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	9.324.066
Opskrivninger primo	883.934
Årets opskrivning	-1.208.000
Opskrivninger ultimo	-324.066
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.000.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	8.371.308	450.000	7.921.308	6.121.308
	8.371.308	450.000	7.921.308	6.121.308

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Der henvises til årsberetningen. Der er ikke udbetalt løn i 2016 idet selskabet ikke har ansatte.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for engagementet med pengeinstituttet er der håndpantset ejerpantebreve nominel 3.000.000 kr, samt skadesløsbrev nominelt 4.000.000 kr, der giver pant i inventar samt investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.000.000 kr.

Herudover har pengeinstituttet transport i andel af kommanditisternes resthæftelse.