

MØLLEGADE 25 ApS

Østbanegade 21, st th
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/05/2018

Marianne Kjær Stolt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

MØLLEGADE 25 ApS
Østbanegade 21, st th
2100 København Ø

CVR-nr: 20432594
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Hartzberg+
Øster Allé 56, 1
2100 København Ø
DK Danmark

CVR-nr: 17250981
P-enhed: 1020818707

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Møllegade 25 ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15/05/2018

Direktion

Marianne Kjær Stolt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MØLLEGADE 25 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MØLLEGADE 25 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, 15/05/2018

Hans Peter Hartzberg , mne24818
Statsautoriseret revisor
Hartzberg+
CVR: 17250981

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Værdiansættelse af ejendom

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendommen til dagsværdi på balancetidspunktet på basis af driftsoverskuddet og en skønnet afkastrente. Afkastrenten er af ledelsen fastsat til ca. 4 % for boliglejemål og 6% for erhvervslejemål (2016 4,5%/4,5%) ud fra en vurdering af ejendommens størrelse, beskaffenhed, beliggenhed, relevant markedsinformation mv. Det er ledelsens vurdering, at ejendommen er værdiansat forsvarligt og i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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.

Resultatopgørelse

Resultat af udlejning

Huslejeindtægt fra udlejede boliger mv. indregnes i den periode den vedrører.

I driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, ejendomsforsikringer samt vedligeholdelsesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi beregnes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 4,0% for boliglejemål og 6% for erhvervslejemål.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som af ledelsen vurderes 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.

Op- og nedskrivninger til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuelt skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		2.620.559	2.599.678
Eksterne omkostninger		-208.290	-200.476
Ejendomsomkostninger		-847.038	-685.254
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.096.494	69.475
Bruttoresultat		2.661.725	1.783.423
Andre finansielle indtægter	1	11.821	77.764
Øvrige finansielle omkostninger	2	-361.960	-390.431
Ordinært resultat før skat		2.311.586	1.470.756
Skat af årets resultat	3	-508.500	-323.600
Årets resultat		1.803.086	1.147.156
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.500.000
Overført resultat		1.803.086	-352.844
I alt		1.803.086	1.147.156

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		41.400.000	40.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	41.400.000	40.100.000
Anlægsaktiver i alt		41.400.000	40.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.004.500
Andre tilgodehavender		3.743	201.159
Tilgodehavender i alt		3.743	1.205.659
Likvide beholdninger		213.504	281.184
Omsætningsaktiver i alt		217.247	1.486.843
Aktiver i alt		41.617.247	41.586.843

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		10.994.631	9.191.545
Forslag til udbytte		0	1.500.000
Egenkapital i alt		11.119.631	10.816.545
Hensættelse til udskudt skat		4.101.000	3.834.100
Hensatte forpligtelser i alt		4.101.000	3.834.100
Gæld til realkreditinstitutter		21.863.384	22.174.713
Modtagne forudbetalinger fra kunder		765.703	760.967
Ansvarlig lånekapital		1.500.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	24.129.087	24.935.680
Gæld til realkreditinstitutter		311.329	308.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser		655.606	860.025
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		497.354	0
Skyldig selskabsskat		241.600	268.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		61.640	63.342
Ansvarlig lånekapital		500.000	500.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.267.529	2.000.518
Gældsforpligtelser i alt		26.396.616	26.936.198
Passiver i alt		41.617.247	41.586.843

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	9.191.545	1.500.000	10.816.545
Betalt udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	1.803.086	0	1.803.086
Egenkapital, ultimo	125.000	10.994.631	0	11.119.631

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter á nom. DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
I regnskabsposten indgår følgende beløb:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.821	30.315
	<u>11.821</u>	<u>30.315</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
I regnskabsposten indgår følgende beløb:		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	100.000	120.000
	<u>100.000</u>	<u>120.000</u>

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Ændring af udskudt skat	266.900	55.300
Refusion til/fra sambeskattede selskaber	241.600	268.300
	<u>508.500</u>	<u>323.600</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	24.380.556
Tilgang	203.506
Kostpris ultimo	24.584.062
Opskrivninger primo	15.719.444
Årets opskrivning	1.096.494
Opskrivninger ultimo	16.815.938
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.400.000

Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Afkastprocenten er fastsat til 4,0% for boliglejemål og 6,0% for erhvervslejemål.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld der forfalder efter 5 år	Gæld der forfalder mellem 1 og 5 år	Langfristet gæld	Gæld der forfalder indenfor 1 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarligt lån	0	1.500.000	1.500.000	500.000
Realkreditinstitutter	20.592.892	1.270.492	21.863.384	311.329
	20.592.892	2.770.492	23.363.384	811.329

Den ansvarlige lånekapital forrentes med 4% p.a. og afvikles med t.kr. 500 årligt.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Saldo på konti for udvendig og indvendig vedligeholdelse udgør følgende:

Indvendig vedligeholdelse	311.005
Udvendig vedligeholdelse jfr. Boligreguleringslovens § 18	-4.135
Udvendig vedligeholdelse jfr. Boligreguleringslovens § 18 b	-1.585.161

Der er deponeret realkreditpantebreve, i alt t.kr. 22.867, til sikkerhed for selskabets mellemværende med realkreditinstitut.

Der er deponeret ejerpantebreve, i alt t.kr. 5.500, til sikkerhed for moderselskabs mellemværende med pengeinstitut.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leraco ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.