

MØLLEGADE 25 ApS

Østbanegade 21 st th
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

18/06/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

Hartzberg+, statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Øster Allé 56, 1
2100 København Ø
DK Danmark
CVR-nr: 40535349
P-enhed: 1024723085

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for MØLLEGADE 25 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/06/2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, 18/06/2020

Hans Peter Hartzberg , mne24818
Statsautoriseret revisor
Hartzberg+, statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR: 40535349

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. 3,9 % for boliglejemål og 6% for erhvervslejemål (2018 4,0%/6,0%) 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

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke bliver væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

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 2019 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 3,9% 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.704.041	2.676.404
Eksterne omkostninger		-211.982	-209.083
Ejendomsomkostninger		-798.641	-671.518
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	485.096
Bruttoresultat		1.694.318	2.280.899
Andre finansielle indtægter	1	619	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-465.573	-396.744
Ordinært resultat før skat		1.228.464	1.884.155
Skat af årets resultat	3	-270.200	-414.600
Årets resultat		958.264	1.469.555
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	3.800.000
Overført resultat		958.264	-2.330.445
I alt		958.264	1.469.555

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		42.100.000	42.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	42.100.000	42.100.000
Anlægsaktiver i alt		42.100.000	42.100.000
Andre tilgodehavender		7.193	1.574
Tilgodehavender i alt		7.193	1.574
Likvide beholdninger		202.220	268.934
Omsætningsaktiver i alt		209.413	270.508
Aktiver i alt		42.309.413	42.370.508

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		9.622.450	8.664.186
Forslag til udbytte		0	3.800.000
Egenkapital i alt		9.747.450	12.589.186
Hensættelse til udskudt skat		4.235.300	4.231.000
Hensatte forpligtelser i alt		4.235.300	4.231.000
Gæld til realkreditinstitutter		21.233.214	21.549.558
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.243.615	1.236.828
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.071.836	0
Ansvarlig lånekapital		500.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	27.048.665	23.786.386
Gæld til realkreditinstitutter		316.344	313.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.700	86.777
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	516.536
Skyldig selskabsskat		265.900	284.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		65.054	62.197
Ansvarlig lånekapital		500.000	500.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.277.998	1.763.936
Gældsforpligtelser i alt		28.326.663	25.550.322
Passiver i alt		42.309.413	42.370.508

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	8.664.186	3.800.000	12.589.186
Betalt udbytte	0	0	-3.800.000	-3.800.000
Årets resultat	0	958.264	0	958.264
Egenkapital, ultimo	125.000	9.622.450	0	9.747.450

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

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
I regnskabsposten indgår følgende beløb:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	619	0
	<u>619</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
I regnskabsposten indgår følgende beløb:		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	131.836	81.332
	<u>131.836</u>	<u>81.332</u>

3. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	4.300	130.000
Refusion til/fra sambeskattede selskaber	265.900	284.600
	<u>270.200</u>	<u>414.600</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	24.798.966
Tilgang	0
Kostpris ultimo	24.798.966
Opskrivninger primo	17.301.034
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	17.301.034
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.100.000

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 3,9% 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	500.000	500.000	500.000
Realkreditinstitutter	19.942.255	1.607.303	21.233.214	316.344
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.071.836	2.000.000	4.071.836	0
	22.014.091	4.107.303	25.805.050	816.344

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	368.845
Udvendig vedligeholdelse jfr. Boligreguleringslovens § 18	-4.135
Udvendig vedligeholdelse jfr. Boligreguleringslovens § 18 b	-1.546.018

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0