

Ejendomsselskabet Møllen ApS

Frydendalsvej 7

9100 Aalborg

CVR-nr. 25 43 83 45

Årsrapport 2015/16

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/3 2017

Jørgen Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance pr. 30. september	11
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Møllen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. marts 2017

Direktion

Jørgen Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Møllen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Møllen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Aalborg, den 30. marts 2017

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Møllen ApS Frydendalsvej 7 9100 Aalborg CVR-nr.: 25 43 83 45 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Hjemsted: Aalborg
Direktion	Jørgen Poulsen
Revisor	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Voergaardvej 2 9200 Aalborg SV
Pengeinstitut	Handelsbanken Jernbanegade 4 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,75%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 4.475. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 85.065, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på kr. 15.051.502.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllen ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre driftsindtægter omfatter avance ved salg af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger netto-realiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		740.305	661.002
Personaleomkostninger	1	<u>-216.450</u>	<u>-221.173</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		523.855	439.829
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>207.913</u>	<u>3.007.286</u>
Resultat før finansielle poster		731.768	3.447.115
Finansielle indtægter	2	19.358	9.841
Finansielle omkostninger	3	<u>-570.842</u>	<u>-880.063</u>
Resultat før skat		180.284	2.576.893
Skat af årets resultat	4	<u>-95.219</u>	<u>-566.850</u>
Årets resultat		<u>85.065</u>	<u>2.010.043</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>85.065</u>	<u>2.010.043</u>
		<u>85.065</u>	<u>2.010.043</u>

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		<u>35.368.403</u>	<u>37.273.003</u>
		<u>35.368.403</u>	<u>37.273.003</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>35.368.403</u>	<u>37.273.003</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.765	149.643
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		817.669	903.053
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		78.093	156.180
Andre tilgodehavender		<u>1.857</u>	<u>2.882</u>
		<u>1.003.384</u>	<u>1.211.758</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>115.200</u>	<u>172.800</u>
		<u>115.200</u>	<u>172.800</u>
Likvide beholdninger		<u>14.459</u>	<u>67.423</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.133.043</u>	<u>1.451.981</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.501.446</u>	<u>38.724.984</u>

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	7		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		14.926.502	14.841.434
Egenkapital i alt		15.051.502	14.966.434
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		1.456.706	1.525.233
Hensatte forpligtelser i alt		1.456.706	1.525.233
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	8		
Pengeinstitutter		16.241.662	16.827.075
Gæld til realkreditinstitutter		777.717	834.872
		17.019.379	17.661.947
Kortfristede gældsforpligtelser			
	8		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		649.093	652.000
Kreditinstitutter		1.406.069	2.522.683
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.681	382.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.811	231.693
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.000	90.642
Selskabsskat		163.746	90.086
Anden gæld		552.459	601.276
		2.973.859	4.571.370
Gældsforpligtelser i alt		19.993.238	22.233.317
PASSIVER I ALT		36.501.446	38.724.984
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	200.477	211.328
Andre omkostninger til social sikring	1.444	2.554
Andre personaleomkostninger	<u>14.529</u>	<u>7.291</u>
	<u>216.450</u>	<u>221.173</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.693	7.650
Renteindtægter fra associerede virksomheder	3.525	2.032
Andre finansielle indtægter	<u>8.140</u>	<u>159</u>
	<u>19.358</u>	<u>9.841</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>570.842</u>	<u>880.063</u>
	<u>570.842</u>	<u>880.063</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	163.746	0
Årets udskudte skat	<u>-68.527</u>	<u>566.850</u>
	<u>95.219</u>	<u>566.850</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2015	30.263.694
Afgang i årets løb	<u>-1.555.766</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>28.707.928</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	7.009.309
Årets værdireguleringer	95.400
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-444.234</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>6.660.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>35.368.403</u></u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober 2015	190.000	190.000
Afgang i årets løb	<u>-125.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>65.000</u>	<u>190.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	-190.000	-190.000
Årets afgang	<u>125.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>-65.000</u>	<u>-190.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Børsen ApS	Aalborg	60%	182.734	35.106

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	14.841.437	14.966.437
Årets resultat	0	85.065	85.065
Egenkapital 30. september 2016	125.000	14.926.502	15.051.502

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	17.371.075	16.806.662	565.000	13.981.662
Gæld til realkreditinstitutter	942.872	861.810	84.093	401.027
	18.313.947	17.668.472	649.093	14.382.689

9 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af de enkelte selskabers årsregnskab pr. 30. september 2016. Administrationsselskabet er MAMI Invest ApS, CVR-nr. 33 04 21 32.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 862, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 9.940.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i ejendomme for i alt 30.267 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 35.368.

Selskabet har overfor pengeinstitut stillet selvskyldnerkaution for bankens mellemværende med Ejendomsselskabet Børsen ApS, der pr. 30. september 2016 udgør tkr. 942.

Selskabet har overfor pengeinstitut stillet selvskyldnerkaution for bankens mellemværende med Ejendomsselskabet Myhres ApS, der pr. 30. september 2016 udgør tkr. 727.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i selskabets anparter.

Noter til årsregnskabet

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for diverse ejerforeninger og andre kreditorer er der givet pant i ejendomme for ialt tkr. 107.