



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET MØLLEHUSET A/S
KNIVHOLTVEJ 45, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2016

Karsten Madsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Møllehuset A/S Knivholtvej 45 9900 Frederikshavn Telefon: 98426677 Telefax: 98438177 CVR-nr.: 26 77 03 78 Stiftet: 26. august 2002 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karsten Madsen, Formand Birgit Stenbak Hansen, Næstformand Karl-Erik Slyng Steen Uggerhøj
Direktion	Karl-Erik Slyng
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes d. 12. april 2016

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Møllehuset A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 12. april 2016

Direktion

Karl-Erik Slynge

Bestyrelse

Karsten Madsen
Formand

Birgit Stenbak Hansen
Næstformand

Karl-Erik Slynge

Steen Uggerhøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Møllehuset A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Møllehuset A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 12. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

	2015 tkr.	2014 tkr.	2013 tkr.	2012 tkr.	2011 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	436	446	410	361	373
Driftsresultat.....	355	322	286	236	249
Finansielle poster, netto.....	-192	-219	-169	-288	-520
Årets resultat før skat.....	163	103	117	-52	-534
Årets resultat.....	163	103	67	-164	-534
Balance					
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	38	0	0	0	0
Balancesum.....	10.027	10.063	10.049	10.644	14.031
Egenkapital.....	3.770	3.607	3.504	3.438	3.602
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	124	3.271	139	-81	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet...	-38	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-78	0	539	-6.978	0
Pengestrømme i alt.....	8	3.271	678	-7.059	0
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	38	0	0	0	0
Nøgletal					
Soliditetsgrad.....	37,6	35,8	34,9	32,3	25,7

Nøgletallene følger i al væsentlighed Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af en ejendom. Ejendommen omfatter en restaurationsbygning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 163 tkr. anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer at kunne udnytte det udskudte skatteaktiv på 200 tkr. indenfor en tidshorisont på 4-5 år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllehuset A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Hoved- og nøgletal indgår i årsregnskabet.
- Pengestrømsopgørelse indgår i årsregnskabet.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægt dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60%
Installationer.....	10 år	10%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	6 år	10%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

NØGLETAL

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		436.329	446.466
Af- og nedskrivninger.....		-81.689	-124.619
DRIFTSRESULTAT		354.640	321.847
Andre finansielle indtægter.....		38	0
Andre finansielle omkostninger.....		-191.929	-219.048
RESULTAT FØR SKAT		162.749	102.799
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		162.749	102.799
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		162.749	102.799
I ALT		162.749	102.799

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		9.441.917	9.523.606
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		105.423	105.423
Kunst og udsmykning.....		114.417	76.322
Materielle anlægsaktiver.....	1	9.661.757	9.705.351
ANLÆGSAKTIVER.....		9.661.757	9.705.351
Udskudt skatteaktiv.....		200.000	200.000
Periodeafgrænsningsposter.....		18.485	18.283
Tilgodehavender.....		218.485	218.283
Likvider.....		146.736	139.456
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		365.221	357.739
AKTIVER.....		10.026.978	10.063.090
PASSIVER			
Aktiekapital.....		3.600.000	3.600.000
Overført overskud.....		169.733	6.984
EGENKAPITAL.....	2	3.769.733	3.606.984
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.108.459	3.169.017
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.108.459	3.169.017
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	143.307	160.983
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.932.459	3.050.878
Anden gæld.....		73.020	75.228
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.148.786	3.287.089
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.257.245	6.456.106
PASSIVER.....		10.026.978	10.063.090
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat.....	162.749	102.799
Årets afskrivninger tilbageført.....	81.689	124.619
Ændring i tilgodehavender.....	-202	1.009
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte).....	-120.627	3.042.968
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....	123.609	3.271.395
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-38.095	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-38.095	0
Afdrag på lån.....	-3.436.234	0
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	3.358.000	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-78.234	0
ÆNDRING I LIKVIDER.....	7.280	3.271.395
Likvider 1. januar.....	139.455	-3.131.940
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	146.735	139.455
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	146.735	139.455
LIKVIDER, NETTOGÆLD.....	146.735	139.455

NOTER**Note****Ejerforhold****5**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapital poster som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Trigon Holding A/S
Knivholtvej 45
9900 Frederikshavn

Frederikshavn Kommune
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn