REVISORGRUPPEN
REGISTREREDE REVISORER

MEDLEM AF FSR
DANSKE REVISORER

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

TIL
ERHVERVSSTYRELSEN

Møllergade 22 ApS

Lindebjergvej 8
5600 Faaborg

CVR-nr. 29 68 88 93

Årsrapport 2015
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 4/4 -2016

Henrik Andersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger 3

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 5

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse for året 2015 8

Balance pr. 31. december 2015 9

Noter 11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Møllergade 22 ApS Lindebjergvej 8 5600 Faaborg	
	CVR-nr.:	29 68 88 93
	Etableret:	1. januar 2006
	Hjemstedskommune:	Svendborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Torben Steen Jeppesen Mads K. Kjær	
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg	
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Møllergade 2 5700 Svendborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Møllergade 22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. januar 2016

Direktion

Torben Steen Jeppesen

Mads K. Kjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Møllergade 22 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Møllergade 22 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 selskabets 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 selskabets 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 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 28. januar 2016

RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen
Registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt
Årsrapporten for Møllergade 22 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling
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 i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter mv.

Bruttoresultat
Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution, tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Investeringsejendomme
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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 pr. statusdagen er 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 derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger i fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		**513.663**	**650.275**
Resultat før afskrivninger		**513.663**	**650.275**
Værdiregulering ejendom		-800.000	1.600.000
Resultat af primær drift		**-286.337**	**2.250.275**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder		24.000	26.182
Andre finansielle indtægter		29.351	111.990
Finansielle omkostninger		-134.439	-286.271
Resultat før skat		**-367.424**	**2.102.177**
Skat af årets resultat		220.258	-420.137
Årets resultat		**-147.166**	**1.682.040**

Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	-147.166	1.682.040
I alt	**-147.166**	**1.682.040**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015	2014
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	11.800.000	12.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**11.800.000**	**12.600.000**
Anlægsaktiver i alt		**11.800.000**	**12.600.000**
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		824.000	898.913
Tilgodehavender i alt		**824.000**	**898.913**
Likvide beholdninger		532.536	284.788
Likvide beholdninger i alt		**532.536**	**284.788**
Omsætningsaktiver i alt		**1.356.536**	**1.183.701**
Aktiver i alt		**13.156.535**	**13.783.700**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015	2014
Passiver			
Selskabskapital		225.000	225.000
Overført resultat		6.908.790	7.055.956
Egenkapital i alt	2	**7.133.790**	**7.280.956**
Hensættelse til udskudt skat		1.964.800	2.236.100
Hensatte forpligtelser i alt		**1.964.800**	**2.236.100**
Gæld til kreditinstitutter	3	3.596.325	3.788.343
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**3.596.325**	**3.788.343**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		162.666	158.772
Modtagne forudbetalinger fra kunder		209.838	208.489
Selskabsskat		3.241	2.088
Anden gæld		85.875	108.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**461.620**	**478.302**
Gældsforpligtelser i alt		**4.057.945**	**4.266.644**
Passiver i alt		**13.156.535**	**13.783.700**
Hovedaktivitet	4		
Usikkerheder ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

1	**Materielle anlægsaktiver**	**Investerings-ejendomme**
	Kostpris primo	5.545.674
	Kostpris ultimo	**5.545.674**
	Værdiregulering primo	7.054.326
	Årets værdiregulering	-800.000
	Værdiregulering ultimo	**6.254.326**
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	**11.800.000**

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme
Ved markedsværdivurderingen pr. 31/12 2015 er anvendt en individuel fastsat afkastkrav i intervallet 5,75% - 6,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,25%.

Ejendommen består af erhvervslejemål.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

2	**Egenkapital**	**Selskabs-kapital**	**Overført resultat**	**I alt**
	Saldo primo	225.000	7.055.956	7.280.956
	Årets resultat	0	-147.166	-147.166
	Egenkapital ultimo	**225.000**	**6.908.790**	**7.133.790**

Selskabskapitalen udgør 225.000 kr. fordelt i anparter á 1 kr. eller multipla heraf.

3	**Gæld til kreditinstitutter**	**2015**	**2014**
	Realkreditinstitutter	3.813.710	3.972.482
	Kursregulering prioritetsgæld	-54.719	-25.368
	Overført til kortfristet gæld	-162.666	-158.772
	Gæld til kreditinstitutter i alt	**3.596.325**	**3.788.343**

Af den langfristede gæld forfalder kr. 2.959.494 til betaling efter mere end 5 år

NOTER

4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

5 Usikkerheder ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav.
Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2015 udgør gennemsnitligt 6,25%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med fastforrentede lån hos realkreditinstitutterne.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve, udgør kr. 3.758.991.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 11.800.000.