

# **K/S MOLS DETAIL RØDBY**

Oldenburg Alle 7, st.  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**21/02/2018**

**Brian I. Petersen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S MOLS DETAIL RØDBY Oldenburg Alle 7, st. 2630 Taastrup
	CVR-nr: 29823987 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Revisor</b>	CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTS SELSKAB Hermodsvej 5A, st. th. 8230 Åbyhøj DK Danmark CVR-nr: 33160364 P-enhed: 1016330201

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for K/S Mols Detail Rødby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 05/02/2018

## Bestyrelse

Brian I. Petersen

Michael Due Kay

Lasse Bøgede Andersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for undlade revision for opfyldte.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S Mols Detail Rødby

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Mols Detail Rødby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 05/02/2018

Carsten Mikkelsen , mne28658

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33160364

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

## Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Der er i regnskabsåret opnået aftale om refinansiering af realkreditgælden, hvilket har lettet selskabets afdragsprofil, men også forøget rentebyrden ved valg af fem årig variabel rente. Det er i regnskabsåret lykket at udleje en mindre del af det tomme lejemål, og der foreligger interesse for den resterende del, som derfor muligvis kan udlejes i 2018. Selskabets likviditet er anstrengt for det kommende regnskabsår, hvor der er behov for enten øgede lejeindtægter eller yderligere indbetalinger fra kommanditister i størrelsesorden knap t.kr. 200. Ledelsen vil igangsætte initiativer til løsning heraf, herunder forsøge muligheden for at forøge indbetalinger fra kommanditister og arbejde videre med udlejning af det sidste tomme lejemål. Ovenstående bevirker en væsentlig usikkerhed om going concern.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Årets resultat er forringet i forhold til tidligere år, hvilket skyldes øgede omkostninger til vedligeholdelse i året samt stigende renter på lån.

I regnskabsåret er der foretaget omlægning af selskabets prioritetsgæld med henblik på at sikre en fastlåsning af renten i en længere periode, ligesom omlægningen har medført mindre afdrag på prioritetsgælden i forhold til tidligere prioritetsgæld. I regnskabsåret er det lykket at udleje en mindre del af det tomme lejemål i ejendommen. Selskabet har forhåbning om, at det i 2018 kan lykkes at udleje den resterende del af det tomme lejemål.

Selskabet har under hensyntagen til selskabets likviditet valgt at foretage løbende indbetalinger fra kommanditister til afdækning af likviditetsbehov. Selskabets egen drift er således ikke tilstrækkelig til finansiering af løbende afdrag på langfristet gæld.

# Anvendt regnskabspraksis

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

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

## Resultatopgørelse

### Omsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og administrationsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

### Skat

Det skattemæssige resultat af virksomheden indregnes i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Hverken forskydninger i udskudt skat eller årets indkomstskatter indregnes i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 aktivets forventede brugstid:

Afskrivningsperiode 50 år

Restværdi 26 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvider**

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved afvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		771.406	801.338
Eksterne omkostninger .....		-214.911	-150.756
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>556.495</b>	<b>650.582</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-65.216	-65.216
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>491.279</b>	<b>585.366</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	28.685
Øvrige finansielle omkostninger .....		-518.396	-470.889
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-27.117</b>	<b>143.162</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-27.117</b>	<b>143.162</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-27.117	143.162
<b>I alt</b> .....		<b>-27.117</b>	<b>143.162</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		7.180.937	7.246.153
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.180.937</b>	<b>7.246.153</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.180.937</b>	<b>7.246.153</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.950	0
Andre tilgodehavender .....	1	93.955	165.367
Periodeafgrænsningsposter .....		1.529	1.508
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>97.434</b>	<b>166.875</b>
Likvide beholdninger .....		30.895	157.088
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>128.329</b>	<b>323.963</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.309.266</b>	<b>7.570.116</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.800.000	2.800.000
Overført resultat .....		-8.755.878	-8.728.761
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-5.955.878</b>	<b>-5.928.761</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.869.244	7.099.166
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		565.483	588.450
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.434.727</b>	<b>7.687.616</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		370.061	491.133
Gæld til banker .....		4.340.352	4.462.254
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.120.004	857.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.830.417</b>	<b>5.811.261</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.265.144</b>	<b>13.498.877</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.309.266</b>	<b>7.570.116</b>

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

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	2.800.000	-8.728.761	-5.928.761
Årets resultat .....	0	-27.117	-27.117
Egenkapital, ultimo .....	2.800.000	-8.755.878	-5.955.878

# Noter

## 1. Andre tilgodehavender

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre tilgodehavender	8.948	14.026
Tilgodehavender hos kommanditister primo	151.341	273.735
Indbetalt i året	-66.334	-122.394
	<u>93.955</u>	<u>165.367</u>

Bestyrelsen træffer beslutning om indbetaling af ovenstående tilgodehavender. For det kommende år forventes indbetalt t.kr. 60, hvorefter den resterende del for nærværende er forfalden ud over 1 år.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 5.896 til betaling efter fem år.

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse t.kr. 63.

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Der er i regnskabsåret opnået aftale om refinansiering af realkreditgælden, hvilket har lettet selskabets afdragsprofil, men også forøget rentebyrden ved valg af fem årig variabel rente. Det er i regnskabsåret lykket at udleje en mindre del af det tomme lejemål, og der foreligger interesse for den resterende del, som derfor muligvis kan udlejes i 2018. Selskabets likviditet er anstrengt for det kommende regnskabsår, hvor der er behov for enten øgede lejeindtægter eller yderligere indbetalinger fra kommanditister i størrelsesorden knap t.kr. 200. Ledelsen vil igangsætte initiativer til løsning heraf, herunder forsøge muligheden for at forøge indbetalinger fra kommanditister og arbejde videre med udlejning af det sidste tomme lejemål. Ovenstående bevirker en væsentlig usikkerhed om going concern.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen til et kalenderår eller i alt t.kr. 111.

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 7.239 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 7.412. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 7.181.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut t.kr. 4.282 er tinglyst ejerpantebrev med t.kr. 6.100.000 til sikkerhed for bankgæld. 6.100. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 7.181.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 653 er tinglyst ejerpantebreve med t.kr. 800. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 7.181.

Selskabet har overfor pengeinstitut givet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i tilgodehavende ej indbetalt kommanditkapital, i alt t.kr. 85.

Selskabet har overfor pengeinstitut givet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i likvide beholdninger, i alt t.kr. 31.