

K/S MOLS DETAIL RØDBY

Oldenburg Alle 7, st.
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

21/02/2019

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

| | |
|------------------------|---|
| Virksomheden | K/S MOLS DETAIL RØDBY Oldenburg Alle 7, st. 2630 Taastrup |
| | CVR-nr: 29823987 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018 |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V |
| Revisor | CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Hermødsvej 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 2018 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 2018 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 19/02/2019

Bestyrelse

Brian I. Petersen

Michael Due Kay

Lasse Bøgede Andersen

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 2018 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, 19/02/2019

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 bankgæld t.kr. 4.123 ved indbetaling af t.kr. 1.700 i forbindelse med forhøjelse af selskabets stamkapital. Efter statusdagen er fra kommanditister sket indbetaling af t.kr. 1.800. Aftalen indebærer reduceret rentetilskrivning på gæld, ligesom der i 2022 kan opnås ret til gældsakkordering af gæld t.kr. 1.497 ved overholdelse af afdragsforpligtelser på gælden.

Aftaledokumenter er udarbejdet, men mangler endelig underskrift, hvilket dog forventes at ske. Aftalen forudsætter vedtagelse af forhøjelse af stamkapital på ordinær generalforsamling. Ovenstående vil lette selskabets likviditet fremadrettet.

På baggrund af foreliggende budget for det kommende kommende år, kan der dog være usikkerhed om fortsat drift ved manglende udlejning af den del af selskabets ejendom, der er uden lejere, ligesom fortsat drift er betinget af endeligt underskrift af indgået aftale om bankgæld og godkendelse på generalforsamling af forhøjelse af stamkapital.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende. Udlejning af beboelseslejligheder og hovederhvervslejer er i året forløbet tilfredsstillende. Der er i året konstateret ophør af mindre erhvervslejemål, hvorfor en mindre del af erhvervslejemål fortsat er uden lejer. Med baggrund i en revurdering af selskabets ejendom er det i året valgt at foretage nedskrivning af ejendom med t.kr. 416.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som omtalt ovenfor er der indgået aftale om refinansiering af bankgæld, som afventer endelig underskrift af indgået aftale.

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 og restværdi:

Afskrivningsperiode 50 år

Restværdi 23 %

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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 776.142 | 771.406 |
| Eksterne omkostninger | | -185.209 | -214.911 |
| Bruttoresultat | | 590.933 | 556.495 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -480.937 | -65.216 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 109.996 | 491.279 |
| Andre finansielle indtægter | | 82.265 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -497.775 | -518.396 |
| Ordinært resultat før skat | | -305.514 | -27.117 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -305.514 | -27.117 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -305.514 | -27.117 |
| I alt | | -305.514 | -27.117 |
| | Note | | |
| Særlige poster fra resultatopgørelsen | 1 | | |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 6.700.000 | 7.180.937 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 6.700.000 | 7.180.937 |
| Anlægsaktiver i alt | | 6.700.000 | 7.180.937 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.500 | 1.950 |
| Andre tilgodehavender | 2 | 17.599 | 93.955 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.196 | 1.529 |
| Tilgodehavender i alt | | 20.295 | 97.434 |
| Likvide beholdninger | | 15.000 | 30.895 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 35.295 | 128.329 |
| Aktiver i alt | | 6.735.295 | 7.309.266 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 2.800.000 | 2.800.000 |
| Overført resultat | | -9.061.392 | -8.755.878 |
| Egenkapital i alt | | -6.261.392 | -5.955.878 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.496.439 | 6.869.244 |
| Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer | | 544.841 | 565.483 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 7.041.280 | 7.434.727 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 370.701 | 370.061 |
| Gæld til banker | | 4.123.026 | 4.340.352 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.461.680 | 1.120.004 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 5.955.407 | 5.830.417 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 12.996.687 | 13.265.144 |
| Passiver i alt | | 6.735.295 | 7.309.266 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 2.800.000 | -8.755.878 | -5.955.878 |
| Årets resultat | 0 | -305.514 | -305.514 |
| Egenkapital, ultimo | 2.800.000 | -9.061.392 | -6.261.392 |

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| Nedskrivninger på anlægsaktiver | -415.721 | 0 |

Det er valgt at foretage nedskrivning på selskabets ejendom. Nedskrivningen indgår i regnskabsposten "Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver".

2. Andre tilgodehavender

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Andre tilgodehavender | 17.599 | 8.948 |
| Tilgodehavender hos kommanditister primo | 85.007 | 151.341 |
| Indbetalt i året | -85.007 | -66.334 |
| | <u>17.599</u> | <u>93.955</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 5.486 til betaling efter fem år.

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse t.kr. 61.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Der er i regnskabsåret opnået aftale om refinansiering af bankgæld t.kr. 4.123 ved indbetaling af t.kr. 1.700 i forbindelse med forhøjelse af selskabets stamkapital. Efter statusdagen er fra kommanditister sket indbetaling af t.kr. 1.800. Aftalen indebærer reduceret rentetilskrivning på gæld, ligesom der i 2022 kan opnås ret til gældsakkordering af gæld t.kr. 1.497 ved overholdelse af afdragsforpligtelser på gælden.

Aftaledokumenter er udarbejdet, men mangler endelig underskrift, hvilket dog forventes at ske. Aftalen forudsætter vedtagelse af forhøjelse af stamkapital på ordinær generalforsamling. Ovenstående vil lette selskabets likviditet fremadrettet.

På baggrund af foreliggende budget for det kommende år, kan der dog være usikkerhed om fortsat drift ved manglende udlejning af den del af selskabets ejendom, der er uden lejere, ligesom fortsat drift er betinget af endeligt underskrift af indgået aftale om bankgæld og godkendelse på generalforsamling af forhøjelse af stamkapital.

5. 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. 113.

Der er indgået treårig aftale om erhvervsbyggningsforsikring med udløb primo 2021 eller i alt t.kr. 29.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 6.867 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 7.412. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 6.700.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut t.kr. 4.123 er tinglyst ejerpantebrev med t.kr. 6.100.000 til sikkerhed for bankgæld. 6.100. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 6.700.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 630 er tinglyst ejerpantebreve med t.kr. 800. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 6.700.

Selskabet har overfor pengeinstitut givet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i likvide beholdninger, i alt t.kr. 15.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------------|-------------|
| | 2018 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |