

K/S MOLS DETAIL RØDBY

Oldenburg Alle 7, st.
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

20/02/2017

Brian I. Petersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 06/02/2017

Bestyrelse

Brian I. Petersen

Michael Due Kay

Lasse Bøgede Andersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i K/S Mols Detail Rødby

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Mols Detail Rødby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 06/02/2017

Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets egenkapital er negativ. Med virkning fra 3. kvartal 2017 påbegyndes afdrag på sidste del af realkreditgælden, hvorfor der pågår forhandlinger om refinansiering af gælden. Arbejdet med at udleje tomt dellejemål fortsætter. Det forventes, at indbetalinger fra kommanditister fortsætter på baggrund af kaution for gældsforpligtelser hos kommanditister, og at disse kan forøges om nødvendigt.

Der kan dog være usikkerhed om ovenstående forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er forbedret i forhold til sidste år, hvor der blev foretaget nedskrivning på ejendom med kr. 1.390.910, ligesom dette er noteoplyst under særlige poster.

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.

Andre 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		801.338	846.727
Eksterne omkostninger		-150.756	-203.220
Bruttoresultat		650.582	643.507
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-65.216	-1.456.126
Resultat af ordinær primær drift		585.366	-812.619
Andre finansielle indtægter		28.685	4.197
Øvrige finansielle omkostninger		-470.889	-515.026
Ordinært resultat før skat		143.162	-1.323.448
Årets resultat		143.162	-1.323.448
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		143.162	-1.323.448
I alt		143.162	-1.323.448

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		7.246.153	7.311.369
Materielle anlægsaktiver i alt		7.246.153	7.311.369
Anlægsaktiver i alt		7.246.153	7.311.369
Andre tilgodehavender	1	165.367	300.964
Periodeafgrænsningsposter		1.508	1.473
Tilgodehavender i alt		166.875	302.437
Likvide beholdninger		157.088	116.787
Omsætningsaktiver i alt		323.963	419.224
Aktiver i alt		7.570.116	7.730.593

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		2.800.000	2.800.000
Overført resultat		-8.728.761	-8.871.923
Egenkapital i alt		-5.928.761	-6.071.923
Gæld til realkreditinstitutter		7.099.166	7.618.989
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		588.450	607.581
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	7.687.616	8.226.570
Gæld til realkreditinstitutter		491.133	255.097
Gæld til banker		4.462.254	4.642.254
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		857.874	678.595
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.811.261	5.575.946
Gældsforpligtelser i alt		13.498.877	13.802.516
Passiver i alt		7.570.116	7.730.593

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	2.800.000	-8.871.923	-6.071.923
Årets resultat	0	143.162	143.162
Egenkapital, ultimo	2.800.000	-8.728.761	-5.928.761

Noter

1. Andre tilgodehavender

	2016	2015
	kr.	kr.
Andre tilgodehavender	14.026	27.229
Tilgodehavender hos kommanditister primo	273.735	566.394
Indbetalt i året	-122.394	-292.629
	<u>165.367</u>	<u>300.964</u>

Bestyrelsen træffer beslutning om indbetaling af ovenstående tilgodehavender. For det kommende år forventes indbetalt t.kr. 66, hvorefter den resterende del for nærværende er forfalden ud over 1 år.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 4.735 til betaling efter fem år.

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse t.kr. 65.

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Med virkning fra 3. kvartal 2017 påbegyndes afdrag på sidste del af realkreditgælden, hvorfor der pågår forhandlinger om refinansiering af gælden. Arbejdet med at udleje tomt dellejemål fortsætter. Det forventes, at indbetalinger fra kommanditister fortsætter på baggrund af kaution for gældsforpligtelser hos kommanditister, og at disse kan forøges om nødvendigt.

Der kan dog være usikkerhed om ovenstående forhold.

4. Oplysning om usædvanlige forhold

Særlige poster

	2016	2015
	kr.	kr.
Nedskrivninger ejendom	0	1.390.910
Indgår i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		

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. 116.

Der er indgået femårig aftale om erhvervsbygningsforsikring med udløb primo 2018 eller i alt t.kr. 18.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 7.590 er tinglyst sikkerhed med nom. EUR 1.307.000. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 7.246.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut t.kr. 4.462 er tinglyst ejerpantebrev med t.kr. 6.100.000 til sikkerhed for bankgæld. 6.100. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 7.246.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 674 er tinglyst ejerpantebreve med t.kr. 800. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 7.246.

Selskabet har overfor pengeinstitut givet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i tilgodehavende ej indbetalt kommanditkapital, i alt t.kr. 151.

Selskabet har overfor pengeinstitut givet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i likvide beholdninger, i alt t.kr. 74.