

K/S MOLS DETAIL RØDBY

Oldenburg Alle 7, st.
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

12/02/2020

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 MOLLS DETAIL RØDBY Oldenburg Alle 7, st. 2630 Taastrup e-mailadresse: mail@connla.dk CVR-nr: 29823987 Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Hermudsvej 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 2019 – 31. december 2019 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, finansielle stilling pr. 31. december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Taastrup, den 03/02/2020

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 2019 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, 03/02/2020

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 foretaget refinansiering af bankgæld t.kr. 4.123 ved indbetaling af t.kr. 1.700 i forbindelse med forhøjelse af selskabets stamkapital t.kr. 3.080. 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.

På baggrund af foreliggende budget for det kommende år, kan der dog være usikkerhed om fortsat drift på grund af anstrengt likviditet.

Ledelsen har derfor vurderet, at forudsætningen for at aflægge årsrapporten efter fortsat drift er opfyldt, men at der er væsentlig usikkerhed forbundet med fortsat drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende. Udlejning af beboelseslejligheder og hovederhvervslejer er i året forløbet tilfredsstillende. Med baggrund i en revurdering af selskabets ejendom er det i året valgt at foretage nedskrivning af ejendom med t.kr. 735. Som omtalt ovenfor er der i året sket udvidelse af stamkapitalen, hvilket har påvirket den negative egenkapital positivt med t.kr. 3.080.

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 19 %

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		765.848	776.142
Eksterne omkostninger		-217.375	-185.209
Bruttoresultat		548.473	590.933
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-800.000	-480.937
Resultat af ordinær primær drift		-251.527	109.996
Andre finansielle indtægter		0	82.265
Øvrige finansielle omkostninger		-274.762	-497.775
Ordinært resultat før skat		-526.289	-305.514
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-526.289	-305.514
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-526.289	-305.514
I alt		-526.289	-305.514
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	1		

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		5.900.000	6.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.900.000	6.700.000
Anlægsaktiver i alt		5.900.000	6.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.066	1.500
Andre tilgodehavender	2	685.219	17.599
Periodeafgrænsningsposter		1.229	1.196
Tilgodehavender i alt		707.514	20.295
Likvide beholdninger		26.132	15.000
Omsætningsaktiver i alt		733.646	35.295
Aktiver i alt		6.633.646	6.735.295

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		5.880.000	2.800.000
Overført resultat		-9.587.681	-9.061.392
Egenkapital i alt		-3.707.681	-6.261.392
Gæld til realkreditinstitutter		6.125.097	6.496.439
Gæld til banker		2.282.254	0
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		520.037	544.841
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	8.927.388	7.041.280
Gæld til realkreditinstitutter		371.341	370.701
Gæld til banker		60.000	4.123.026
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		982.598	1.461.680
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.413.939	5.955.407
Gældsforpligtelser i alt		10.341.327	12.996.687
Passiver i alt		6.633.646	6.735.295

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	2.800.000	-9.061.392	-6.261.392
Kapitalforhøjelse	3.080.000	0	3.080.000
Årets resultat	0	-526.289	-526.289
Egenkapital, ultimo	5.880.000	-9.587.681	-3.707.681

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2019	2018
	kr.	kr.
Nedskrivninger på anlægsaktiver	-734.784	-415.721

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

2. Andre tilgodehavender

	2019	2018
	kr.	kr.
Andre tilgodehavender	10.960	17.599
Tilgodehavender hos kommanditister primo	0	85.007
Forøgelse stamkapital	3.080.000	0
Indbetalt i året	-2.405.741	-85.007
	685.219	17.599

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

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 5.073 til betaling efter fem år.

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse t.kr. 58.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Der er i regnskabsåret foretaget refinansiering af bankgæld t.kr. 4.123 ved indbetaling af t.kr. 1.700 i forbindelse med forhøjelse af selskabets stamkapital t.kr. 3.080. 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.

På baggrund af foreliggende budget for det kommende år, kan der dog være usikkerhed om fortsat drift på grund af anstrengt likviditet.

Ledelsen har derfor vurderet, at forudsætningen for at aflægge årsrapporten efter fortsat drift er opfyldt, men at der er væsentlig usikkerhed forbundet med fortsat drift.

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. 115.

Der er indgået treårig aftale om erhvervsbyggningsforsikring med udløb primo 2021 eller i alt t.kr. 15.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 6.496 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 7.412. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 5.900.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut t.kr. 2.342 er tinglyst ejerpantebrev med t.kr. 6.100.000 til sikkerhed for bankgæld. 6.100. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 5.900.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 605 er tinglyst ejerpantebreve med t.kr. 800. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 5.900.

Selskabet har overfor pengeinstitut givet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i tilgodehavende ej indbetalt kommanditkapital, i alt t.kr. 674.

Selskabet har overfor pengeinstitut givet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i likvide beholdninger, i alt t.kr. 0.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0