



# **K/S Mols Detail Rødby**

Herstedvang 8,1., 2620 Albertslund

CVR-nr. 29 82 39 87

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2023.

---

Brian I. Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K/S Mols Detail Rødby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 10. februar 2023

### Bestyrelse

Brian I. Petersen  
Formand

Michael Due Kay

Lasse Bøgede Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i K/S Mols Detail Rødby

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Mols Detail Rødby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, den 10. februar 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Carsten Mikkelsen**

statsautoriseret revisor  
mne28658

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Mols Detail Rødby Herstedvang 8,1. 2620 Albertslund
	CVR-nr.: 29 82 39 87
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Brian I. Petersen, Formand Michael Due Kay Lasse Bøgede Andersen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 553 t.kr. mod 564 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 264 t.kr. mod 1.746 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### ***Usikkerhed om going concern***

Selskabets hovedlejer har opsagt lejemålet med virkning fra 1. februar 2023. Det forventes, at lejemålet kan genudlejes indenfor en overskueligt tidsramme. Indtil genudlejning sker, vil selskabets være afhængig af indbetaling fra kommanditister til dækning af kapitalbehov. Selskabets ledelse forventer, at kommanditisterne vil understøtte selskabets fortsatte drift med den nødvendige kapital også under hensyntagen til foretagne indbetalinger i regnskabsåret 2022, omend der kan være usikkerhed forbundet hermed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>552.503</b>	<b>563.633</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-65.349	-65.216
<b>Driftsresultat</b>	<b>487.154</b>	<b>498.417</b>
Andre finansielle indtægter	36.155	1.497.254
Øvrige finansielle omkostninger	-259.040	-249.979
<b>Resultat før skat</b>	<b>264.269</b>	<b>1.745.692</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>264.269</b>	<b>1.745.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	264.269	1.745.692
<b>Disponeret i alt</b>	<b>264.269</b>	<b>1.745.692</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	<u>5.737.344</u>	<u>5.769.568</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.737.344</u>	<u>5.769.568</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.737.344</u></b>	<b><u>5.769.568</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
2	Andre tilgodehavender	1.022.380	750.696
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.276</u>	<u>1.240</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.023.656</u>	<u>751.936</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.128.389</u>	<u>125.369</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.152.045</u></b>	<b><u>877.305</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.889.389</u></b>	<b><u>6.646.873</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	8.850.000	6.800.000
	Overført resultat	<u>-7.402.656</u>	<u>-7.666.925</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.447.344</u></b>	<b><u>-866.925</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.698.284	5.379.732
	Anden gæld	<u>976.789</u>	<u>1.195.422</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.675.073</u>	<u>6.575.154</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	1.314.977	481.579
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.500	8.500
	Anden gæld	443.495	435.565
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>13.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.766.972</u>	<u>938.644</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.442.045</u></b>	<b><u>7.513.798</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.889.389</u></b>	<b><u>6.646.873</u></b>
1	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	6.800.000	-9.412.618	-2.612.618
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.745.693	1.745.693
Egenkapital 1. januar 2022	6.800.000	-7.666.925	-866.925
Kontant kapitaludvidelse	2.050.000	0	2.050.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	264.269	264.269
	<b>8.850.000</b>	<b>-7.402.656</b>	<b>1.447.344</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets hovedlejer har opsagt lejemålet med virkning fra 1. februar 2023. Det forventes, at lejemålet kan genudlejes indenfor en overskueligt tidsramme. Indtil genudlejning sker, vil selskabets være afhængig af indbetaling fra kommanditister til dækning af kapitalbehov. Selskabets ledelse forventer, at kommanditisterne vil understøtte selskabets fortsatte drift med den nødvendige kapital også under hensyntagen til foretagne indbetalinger i regnskabsåret 2022, omend der kan være usikkerhed forbundet hermed.

### 2. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	23.885	3.201
Tilgodehavende stamkapital hos kommanditister	998.495	747.495
	<u>1.022.380</u>	<u>750.696</u>

Bestyrelsen træffer beslutning om indbetaling af ovenstående tilgodehavender. For indeværende år forventes indbetalt resthæftelsen, hvorefter der ikke forventes at være tilgodehavende forfalden ud over 1 år.

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.786.224	1.087.940	3.698.284	2.898.284
Deposita	75.150	75.150	0	0
Anden gæld	1.128.676	151.887	976.789	847.684
	<u>5.990.050</u>	<u>1.314.977</u>	<u>4.675.073</u>	<u>3.745.968</u>

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse med t.kr. 49.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.786., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 7.412, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.737 t.kr.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 516 er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 800, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.737.

Selskabet har deponeret t.kr. 1.000 til afdrag på prioritetsgæld. Beløbet er medtaget under likvider.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen til et kalenderår eller i alt t.kr. 131.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Mols Detail Rødby er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt lokaler.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	19%

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.