

## Årsrapport for 2023

---

K/S Mols Detail Rødby  
Herstedvang 8, 1., 2620 Albertsund  
CVR-nr. 29 82 39 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. marts 2024

---

Brian I. Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

UDKAST

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Mols Detail Rødby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 1. marts 2024

### Direktion

Brian I. Petersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

*Såfremt der ikke under behandlingen af nærværende udkast fremkommer væsentlige oplysninger eller ændringer, vil vi forsyne den endelige årsrapport med følgende påtegning:*

### **Til kapitalejeren i K/S Mols Detail Rødby**

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Mols Detail Rødby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Favrskov, den 1. marts 2024

CTM Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 16 03 74

Carsten Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28658

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Mols Detail Rødby  
Herstedvang 8, 1.  
2620 Albertsund

CVR-nr.: 29 82 39 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 13. november 2006

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Albertslund

### Direktion

Brian I. Petersen, direktør

### Revisor

CTM Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Lavritsdalsvej 22  
8382 Hinnerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af selskabets ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets hovedlejer har i regnskabsåret 2023 opsagt lejemålet. For nærværende er de tre beboelseslejligheder udlejet samt et mindre erhvervslejemål. Hovedparten af erhvervsdelen og ejendommen er ikke udlejet for nærværende. Værdien af ejendommen er opgjort ud fra forventede lejeindtægter med fradrag for tomgang på 10% og normale omkostninger samt et afkastkrav på 11%. Ovenstående er omfattet af væsentlig usikkerhed i både positiv og negativ retning afhængig af udlejning og eventuelle betingelser for denne.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 1.819.555, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 77.789.

Årets resultat er særskilt påvirket af en nedskrivning af selskabets ejendom på 1,7 mio. Forholdet er endvidere noteoplyst i noten for særlige poster.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Oplysning om usikkerhed om fortsat drift

Hovedlejer i K/S Mols Detail Rødby har opsagt lejemålet fra og med 1. februar 2023. Lejemålet er fortsat ikke udlejet, og der er ikke forventning umiddelbart om udlejning på kort sigt. Indtil genudlejning sker, vil selskabet være afhængig af indbetalinger fra kommanditister til dækning af kapitalbehov. Ledelsen i K/S Mols Detail Rødby forventer, at kommanditisterne vil understøtte selskabets fortsatte drift med den nødvendige kapital også under hensyntagen til foretagne indbetalinger i 2023 og tidligere år og forventet beslutning om forhøjelse af stamkapital på kommende generalforsamling, omend der kan være væsentlig usikkerhed forbundet hermed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Mols Detail Rødby for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	9 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>48.870</b>	<b>552.504</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.765.349	-65.349
Finansielle indtægter		87.762	36.155
Finansielle omkostninger		-190.838	-259.041
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.819.555</b>	<b>264.269</b>
Overført resultat		-1.819.555	264.269
		<b>-1.819.555</b>	<b>264.269</b>

UDKAST

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.971.995</u>	<u>5.737.344</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.971.995</b></u>	<u><b>5.737.344</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.971.995</b></u>	<u><b>5.737.344</b></u>
Andre tilgodehavender		501.462	1.022.381
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.499</u>	<u>1.276</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>502.961</b></u>	<u><b>1.023.657</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>1.128.389</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>502.961</b></u>	<u><b>2.152.046</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.474.956</b></u></u>	<u><u><b>7.889.390</b></u></u>

UDRYKAS

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		9.300.000	8.850.000
Overført resultat		-9.222.211	-7.402.656
<b>Egenkapital</b>		<b>77.789</b>	<b>1.447.344</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.205.875	3.698.284
Anden gæld		396.288	976.789
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.602.163</b>	<b>4.675.073</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	286.017	1.239.828
Banker		17.603	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.558	8.500
Anden gæld		481.826	518.645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>795.004</b>	<b>1.766.973</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.397.167</b>	<b>6.442.046</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.474.956</b>	<b>7.889.390</b>

UDKYKAS

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	8.850.000	-7.402.656	1.447.344
Kapitalforhøjelse	450.000	0	450.000
Årets resultat	0	-1.819.555	-1.819.555
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>9.300.000</u></b>	<b><u>-9.222.211</u></b>	<b><u>77.789</u></b>

UDKAST

## Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2 Særlige poster</b>				
<b>Nedskrivning ejendom</b>				
Selskabets ejendom er i regnskabsåret nedskrevet med 1,7 mio. under hensyntagen til værdiansættelse i forbindelse med tomgang. Beløbet indgår i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver".				
	1.700.000	<u>0</u>		
	<b><u>1.700.000</u></b>	<b><u>0</u></b>		
<b>3 Andre tilgodehavender</b>				
Af de samlede krav på indbetaling af virksomhedskapital forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb				
	<u>204.000</u>	<u>998.495</u>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.786.224	3.453.287	247.412	2.194.900
Anden gæld	<u>1.128.677</u>	<u>434.893</u>	<u>38.605</u>	<u>249.178</u>
	<b><u>5.914.901</u></b>	<b><u>3.888.180</u></b>	<b><u>286.017</u></b>	<b><u>2.444.078</u></b>

## Noter

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Hovedlejer i K/S Mols Detail Rødby har opsagt lejemålet fra og med 1. februar 2023. Lejemålet er fortsat ikke udlejet, og der er ikke forventning umiddelbart om udlejning på kort sigt. Indtil genudlejning sker, vil selskabet være afhængig af indbetalinger fra kommanditister til dækning af kapitalbehov. Ledelsen i K/S Mols Detail Rødby forventer, at kommanditisterne vil understøtte selskabets fortsatte drift med den nødvendige kapital også under hensyntagen til foretagne indbetalinger i 2023 og tidligere år og forventet beslutning om forhøjelse af stamkapital på kommende generalforsamling, omend der kan være væsentlig usikkerhed forbundet hermed.

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets hovedlejer har i regnskabsåret 2023 opsagt lejemålet. For nærværende er de tre beboelseslejligheder udlejet samt et mindre erhvervslejemål. Hovedparten af erhvervsdelen og ejendommen er ikke udlejet for nærværende. Værdien af ejendommen er opgjort ud fra forventede lejeindtægter med fradrag for tomgang på 10% og normale omkostninger samt et afkastkrav på 11%. Ovenstående er omfattet af væsentlig usikkerhed i både positiv og negativ retning afhængig af udlejning og eventuelle betingelser for denne.

### 7 Eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen til et kalenderår eller i alt t.kr. 136.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.453, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 7.412, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.972.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 480 er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 800, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.972.