

Molzen Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Højvangen 2, 3480 Fredensborg

CVR-nummer 32 57 07 39

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

Stefan Hyllehøj Molzen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Molzen Ejendomme ApS Højvangen 2 3480 Fredensborg Hjemstedskommune: Fredensborg
Direktion	Anne-Marie Willer Molzen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	15. november 2009
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har bestået i at eje og udleje fast ejendom til koncernens forskellige driftsaktiviteter.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Ledelsen forventer at den tabte selskabskapital kan reetableres ved fremtidige driftsoverskud, og at der er den nødvendige likviditet til rådighed til at sikre den fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Molzen Ejendomme ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 29. juni 2016

Direktion

Anne-Marie Willer Molzen

Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Molzen Ejendomme ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Molzen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for going concern jf. note 1 og ledelsesberetningen. Vi har ikke fundet grund til at anlægge en anden vurdering.

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med momslovgivningen har foretaget for sen indberetning af moms til SKAT. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 29. juni 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Molzen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

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 finansiell 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået ejendomsudgifter samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede lejekontrakter.

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Molzen Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL § 41 med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Grunde og bygninger der ikke løbende reguleres til dagsværdi, nedskrives til genindvindingsværdien, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af nettoopskrivning og 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 aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Molzen Holding ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatteilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	359.750	335.801
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	69.689	849.117
Resultat af primær drift	290.061	-513.316
Finansielle indtægter	25.957	3.191
Finansielle omkostninger	164.913	175.641
Resultat før skat	151.105	-685.766
2 Skat af årets resultat	17.291	-153.474
Årets resultat	133.814	-532.292
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	133.814	-532.292
Disponeret	133.814	-532.292

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Grunde og bygninger	4.746.913	6.416.602
3 Materielle anlægsaktiver	4.746.913	6.416.602
Anlægsaktiver	4.746.913	6.416.602
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.387	39.795
Tilgodehavender	41.387	39.795
Likvider	0	151.449
Omsætningsaktiver	41.387	191.244
Aktiver i alt	4.788.300	6.607.846

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	351.000
Overført resultat	-399.416	-884.230
4 Egenkapital	-274.416	-408.230
Hensættelser til udskudt skat	93.462	96.004
Hensatte forpligtelser	93.462	96.004
5 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	2.773.014	4.479.868
Langfristet gæld	2.773.014	4.479.868
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	39.848	38.232
Kreditinstitutter i øvrigt	18.610	334.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	20.230
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.923.040	1.970.356
Selskabsskat	19.834	0
Anden gæld	194.908	76.397
Kortfristet gæld	2.196.240	2.440.204
Gæld i alt	4.969.254	6.920.072
Passiver i alt	4.788.300	6.607.846
1 Ledelsens oplysninger		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
1 Ledelsens oplysninger		
<p>Ledelsen forventer at den tabte selskabskapital kan reetableres ved fremtidige driftsoverskud, og at der er den nødvendige likviditet til rådighed til at sikre den fortsatte drift.</p>		
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	19.834	-25.977
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-2.543	-127.497
	17.291	-153.474
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger Præstmosevej 7	Grunde og bygninger Højvangen 2
Anskaffelsessum 1. januar	3.345.377	5.095.173
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	3.345.377	0
	0	5.095.173
Anskaffelsessum 31. december		
Opskrivninger 1. januar	450.000	0
Tilbageførte opskrivninger	450.000	0
	0	0
Opskrivninger 31. december		
Afskrivninger 1. januar	2.195.377	278.571
Årets afskrivninger	0	69.689
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	2.195.377	0
	0	348.260
Afskrivninger 31. december		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	4.746.913

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-884.230	351.000
Årets bevægelser	0	351.000	-351.000
Årets resultat	0	133.814	0
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-399.416</u>	<u>0</u>

2015

2014

5 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	2.573.774	4.162.678
Forfald 1-5 år	199.240	317.190
Forfald inden 1 år	39.848	38.232
	<u>2.812.862</u>	<u>4.518.100</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 2.813 er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:
Ejerpantebrev i Højvangen 2 for t.kr. 2.500

Selvskyldnerkaution overfor Autodirect ApS og SOS Dansk Autohjælp Fredensborg ApS

7 Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser overstiger ikke det for branchen normale.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Molzen Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.