

Molzen Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Højvangen 2, 3480 Fredensborg

CVR-nummer 32 57 07 39

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 9ff47682wgRXU5405153

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2017

Anne-Marie Willer Molzen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |

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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

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.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 28. juni 2017

Direktion

Anne-Marie Willer Molzen

Den uafhængige revisors erklæringer

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 1. januar - 31. december 2016. 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt sin egenkapital. På trods heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje. Dette skyldes ledelsens forventninger til den fremtidige drift, herunder en forventning om fortsat opretholdelse af kreditfaciliteterne hos selskabets finansieringskilder. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Vi henviser i øvrigt til årsrapportens note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af reglerne om indberetning af moms

Selskabet har foretaget for sen indberetning af moms til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 28. juni 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Molzen Ejendomme ApS for 2016 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 kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

| | | | | |
|-----------|----|----|----------------------|----|
| Bygninger | 50 | år | Forventet scrapværdi | 0% |
|-----------|----|----|----------------------|----|

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. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 | 2016 | 2015 |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 500.573 | 359.750 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 69.689 | 69.689 |
| Resultat af primær drift | 430.884 | 290.061 |
| Finansielle indtægter | 6.499 | 25.957 |
| Finansielle omkostninger | 152.343 | 164.913 |
| Resultat før skat | 285.040 | 151.105 |
| 2 Skat af årets resultat | 5.369 | 17.291 |
| Årets resultat | 279.671 | 133.814 |
| Resultatdisponering: | | |
| Overført til overført resultat | 279.671 | 133.814 |
| Disponeret | 279.671 | 133.814 |

Balance 31. december

Aktiver

| Note | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 4.677.224 | 4.746.913 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | 4.677.224 | 4.746.913 |
| Anlægsaktiver | 4.677.224 | 4.746.913 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 290.082 | 41.387 |
| Tilgodehavender | 290.082 | 41.387 |
| Omsætningsaktiver | 290.082 | 41.387 |
| Aktiver i alt | 4.967.306 | 4.788.300 |

Balance 31. december

Passiver

| Note | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | -119.745 | -399.416 |
| 4 Egenkapital | 5.255 | -274.416 |
| Hensættelser til udskudt skat | 108.773 | 93.462 |
| Hensatte forpligtelser | 108.773 | 93.462 |
| 5 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter | 2.772.203 | 2.773.014 |
| Langfristet gæld | 2.772.203 | 2.773.014 |
| 5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter | 36.703 | 39.848 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 77.509 | 18.610 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 9.968 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.846.962 | 1.923.040 |
| Selskabsskat | 44.088 | 19.834 |
| Anden gæld | 65.846 | 194.908 |
| Kortfristet gæld | 2.081.076 | 2.196.240 |
| Gæld i alt | 4.853.279 | 4.969.254 |
| Passiver i alt | 4.967.306 | 4.788.300 |
| 1 Ledelsens oplysninger | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualforpligtelser | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|------------------------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 1 Ledelsens oplysninger | | |
| 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. | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 44.088 | 19.834 |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat | 15.311 | -2.543 |
| Skat vedrørende tidligere år | -54.030 | 0 |
| | <u>5.369</u> | <u>17.291</u> |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og bygninger Højvangen 2 |
| | | <u> </u> |
| Anskaffelsessum 1. januar | | 5.095.173 |
| Årets tilgang | | 0 |
| Årets afgang | | 0 |
| | | <u> </u> |
| Anskaffelsessum 31. december | | 5.095.173 |
| | | <u> </u> |
| Opskrivninger 1. januar | | 0 |
| Tilbageførte opskrivninger | | 0 |
| | | <u> </u> |
| Opskrivninger 31. december | | 0 |
| | | <u> </u> |
| Afskrivninger 1. januar | | 348.260 |
| Årets afskrivninger | | 69.689 |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | | 0 |
| | | <u> </u> |
| Afskrivninger 31. december | | 417.949 |
| | | <u> </u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>4.677.224</u> |

Noter til årsregnskabet

| 4 Egenkapital | Selskabs- | Overført | Reserve for |
|---------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|
| | kapital | resultat | dagsværdi på investeringsaktiver |
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | -399.416 | 0 |
| Årets bevægelser | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 279.671 | 0 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | -119.745 | 0 |

2016

2015

5 Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|--------------------|------------------|------------------|
| Forfald efter 5 år | 2.586.069 | 2.573.774 |
| Forfald 1-5 år | 186.134 | 199.240 |
| Forfald inden 1 år | 36.703 | 39.848 |
| | 2.808.906 | 2.812.862 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 2.809 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 administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatte og selskabsskatte.

Stefan Molzen

Som Direktør

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 14205172
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2017 kl.: 09:42:53



Stefan Molzen

Som Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 14205172
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2017 kl.: 09:42:53



Kenn Elmgren

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2017 kl.: 10:14:06



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forsejlet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter