



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

**Ejendomsselskabet Midtermolen ApS**  
**Vimmelskaftet 41 A, 3. sal, 1161 København K**

**CVR nr. 33389574**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8/5 2017

Peter Lundmark Jensen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11 - 12
Noter .....	13 - 14



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Midtermolen ApS.

Årsrapporten er aflagt 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2017

**Direktion**

Peter Lundmark Jensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Midtermolen ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Midtermolen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 revision 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 revisionen 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.

København, den 4. april 2017

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR 15 91 56 41

John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udvikling af og administration af investerings- og erhvervsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, der består af grunde, er indregnet til skønnet dagsværdi pr. 31/12 2016, opgjort ud fra forventninger om, hvad lignende grundstykker / projekter ville kunne indbringe i markedet.

Henset til færdiggørelsesgraden af selskabets byggeprojekt på Midtermolen har ledelsen fastholdt at værdiansætte værdien af grunden til ca. 3.000 kr. pr. byggeretsmeter, som tillagt periodens udviklingsomkostninger fører til en værdiansættelse på ca. 18,2. mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt sit grundstykke i Tommerup.

Salget er gennemført på tilfredsstillende vilkår.

Selskabets eneste tilbageværende aktiv er nu grundstykket i Nyborg, beliggende på Midtermolen i Nyborg Havn. Selskabet har i løbet af regnskabsåret fortsat sine bestræbelser på at få overblik over navnlig forventede omkostninger til gennemførelse af de nødvendige infrastrukturelle / byggemodnende arbejder på grunden.

Samarbejdet med DSB Ejendomme A/S og Nyborg Kommune har i så henseende ikke fungeret tilfredsstillende.

Det er forhåbningen, at parterne i løbet af indeværende regnskabsår kan få samarbejdet til fungere og selskabet forventer således, at den samlede "Midtermole" byggemodnes i løbet af 2017.

Byggemodningen vurderes at være værdiskabende for selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Midtermolen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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.

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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger vedrørende ejendomme, kontorholds- 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

#### *Sambeskatning*

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS koncernen. Moderselskabet Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde 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%.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

#### Gældsforpligtelser

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Andre driftsomkostninger.....	-1.194.901	0
Andre eksterne omkostninger.....	-27.305	-40.370
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>-1.222.206</b>	<b>-40.370</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	0	8.387.075
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....	0	11.974.564
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>-1.222.206</b>	<b>20.321.269</b>
1 Finansielle omkostninger.....	-15.183	-14.166
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>-1.237.389</b>	<b>20.307.103</b>
2 Skat af årets resultat.....	-1.572.931	4.452
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-2.810.320</b>	<b>20.311.555</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	1.000.000	0
Overført resultat .....	-3.810.320	20.311.555
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>-2.810.320</b>	<b>20.311.555</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
3	Investeringsejendom.....	18.204.781	21.194.900
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>18.204.781</b>	<b>21.194.900</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>18.204.781</b>	<b>21.194.900</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>18.204.781</b>	<b>21.194.900</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
4	<b>Selskabskapital</b> .....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5	<b>Overført resultat</b> .....	<u>16.524.762</u>	<u>20.335.082</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>16.604.762</b></u>	<u><b>20.415.082</b></u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>1.572.931</u>	<u>0</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<u><b>1.572.931</b></u>	<u><b>0</b></u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.500	12.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	<u>14.588</u>	<u>767.318</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>27.088</b></u>	<u><b>779.818</b></u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>27.088</b></u>	<u><b>779.818</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>18.204.781</b></u>	<u><b>21.194.900</b></u>
6	Eventualposter m.v.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 - Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder.....	15.183	14.166
	<b>15.183</b>	<b>14.166</b>
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	-4.452
Regulering af udskudt skat .....	1.572.931	0
	<b>1.572.931</b>	<b>-4.452</b>
<b>3 - Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar .....	12.807.825	12.462.600
Tilgang .....	204.781	345.225
Afgang.....	-3.194.900	0
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<b>9.817.706</b>	<b>12.807.825</b>
Værdireguleringer 1. januar.....	8.387.075	
Årets værdireguleringer.....	0	8.387.075
<b>Værdireguleringer 31. december.....</b>	<b>8.387.075</b>	<b>8.387.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<b>18.204.781</b>	<b>21.194.900</b>
<b>4 - Selskabskapital</b>		
Saldo 1. januar .....	80.000	80.000
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>5 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar .....	20.335.082	0
Ovrige egenkapitalposter.....	0	23.527
Overført i henhold til resultatdisponering .....	-3.810.320	20.311.555
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>16.524.762</b>	<b>20.335.082</b>



## Noter - fortsat

### 6 - Eventualposter m.v.

#### ***Sambeskattede selskaber***

Selskabet indgår fra 1. juli 2015 i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 60.000 med pant i selskabets ejendomme med bogført værdi pr. 31. december 2016 t.kr. 18.205. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse og ligger p.t. ikke til sikkerhed for gæld.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Lundmark Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-428395145695

IP: 188.177.4.46

2017-05-29 10:28:31Z

NEM ID 

## John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

2017-05-29 11:24:48Z

NEM ID 

## Peter Lundmark Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-428395145695

IP: 188.177.4.46

2017-05-29 12:20:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NLHBS-Z62VH-UUYU7E-Y7DPT-TQNWQ-BBVZ8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>