

# **K/S MOLS DETAIL RØDBY**

**CVR-nr.: 29823987**

Kagsåvej 35  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/01/2022**

---

**Brian I. Petersen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S MOLS DETAIL RØDBY Kagsåvej35 2860Søborg  e-mailadresse: mail@connla.dk  CVR-nr: 29823987 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge1-3 1780København V
<b>Revisor</b>	CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Hermodsvej5A, st. th. 8230Åbyhøj DKDanmark CVR-nr: 33160364 P-enhed: 1016330201

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 – 31. december 2021 for K/S Mols Detail Rødby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Søborg , den 21/01/2022

### Bestyrelse

Brian I. Petersen

Michael Due Kay

Lasse Bøgede Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S Mols Detail Rødby

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Mols Detail Rødby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 21/01/2022

Carsten Mikkelsen ,mne28658  
Statsautoriseret revisor  
CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR:33160364

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af en gældsakkordering med t.kr. 1.497. Derudover er det lykkedes at udleje det ene tomme erhvervslejemål på en tidsbegrænset lejeaftale for en del af året. For de øvrige lejemål har der været indtægter som tidligere år. Egenkapitalen er fortsat negativ, om end den er blevet væsentlig forbedret i forbindelse med gældsakkordering og forøgelse af stamkapital. Med forventning om fortsat positiv drift ved uforandret udlejning forventes det, at egenkapitalen kan blive positiv inden for 3-4 år.

## Oplysning om usikkerhed om going concern

Egenkapitalen i K/S Mols Detail Rødby er negativ med t.kr. 867. Der er i 2021 foretaget forøgelse af stamkapital med t.kr. 920 og sket gældsakkordering af gæld t.kr. 1.497.

På baggrund af det foreliggende budget for det kommende år for K/S Mols Detail Rødby forventes der tilstrækkelig likviditet til fortsat drift.

Ledelsen har derfor vurderet, at forudsætningen for at aflægge årsrapporten efter fortsat drift er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelse

#### Omsætning

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

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

#### Skat

Det skattemæssige resultat af virksomheden indregnes i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Hverken forskydninger i udskudt skat eller årets indkomstskatter indregnes i resultatopgørelsen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 vurdering af aktivets forventede brugstid og restværdi:

Afskrivningsperiode 50 år

Restværdi 19 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvider**

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 afvendelse 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.

**Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		820.045	735.248
Eksterne omkostninger		-256.413	-233.876
<b>Bruttoresultat</b>		<b>563.632</b>	<b>501.372</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-65.216	-65.216
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>498.416</b>	<b>436.156</b>
Andre finansielle indtægter		1.497.254	0
Øvrige finansielle omkostninger		-249.978	-261.092
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.745.692</b>	<b>175.064</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.745.692</b>	<b>175.064</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.745.692	175.064
<b>I alt</b>		<b>1.745.692</b>	<b>175.064</b>

Særlige poster fra resultatopgørelsen

Note  
1

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		5.769.568	5.834.784
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.769.568</b>	<b>5.834.784</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.769.568</b>	<b>5.834.784</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.112
Andre tilgodehavender	2	750.697	620.783
Periodeafgrænsningsposter		1.240	1.230
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>751.937</b>	<b>647.125</b>
Likvide beholdninger		125.369	28.846
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>877.306</b>	<b>675.971</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.646.874</b>	<b>6.510.755</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		6.800.000	5.880.000
Overført resultat		-7.666.925	-9.412.617
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-866.925</b>	<b>-3.532.617</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.379.732	5.753.112
Gæld til banker		0	2.222.254
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.195.423	492.993
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>6.575.155</b>	<b>8.468.359</b>
Gæld til realkreditinstitutter		373.380	371.984
Gæld til banker		0	60.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		552.264	1.143.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>938.644</b>	<b>1.575.013</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.513.799</b>	<b>10.043.372</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.646.874</b>	<b>6.510.755</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	5.880.000	-9.412.617	-3.532.617
Kapitalforhøjelse	920.000	0	920.000
Årets resultat	0	1.745.692	1.745.692
Egenkapital, ultimo	6.800.000	-7.666.925	-866.925

# Noter

## 1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2021	2020
	kr.	kr.
Gældseftergivelse	1.497.254	0

I forbindelse med delindfrielse af gæld, er der indgået aftale om, at resterende gæld gældseftergives. Indtægten indgår i regnskabsposten "Andre finansielle indtægter".

## 2. Andre tilgodehavender

	2021	2020
	kr.	kr.
Andre tilgodehavender	3.201	6.524
Tilgodehavender hos kommanditister primo	614.259	674.259
Forøgelse stamkapital	920.000	0
Indbetalt i året	-786.763	-60.000
	<b>750.697</b>	<b>620.783</b>

Bestyrelsen træffer beslutning om indbetaling af ovenstående tilgodehavender. For indeværende år forventes indbetalt t.kr. 60, hvorefter den resterende del for nærværende er forfalden ud over 1 år.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.753.112	373.380	5.379.732	3.880.076
Anden gæld	1.243.472	48.049	1.195.423	1.013.163
	<b>6.996.584</b>	<b>421.429</b>	<b>6.575.155</b>	<b>4.893.239</b>

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse med t.kr. 52.

## 4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Egenkapitalen i K/S Mols Detail Rødby er negativ med t.kr. 867. Der er i 2021 foretaget forøgelse af stamkapital med t.kr. 920 og sket gældsakkordering af gæld t.kr. 1.497.

På baggrund af det foreliggende budget for det kommende år for K/S Mols Detail Rødby forventes der tilstrækkelig likviditet til fortsat drift.

Ledelsen har derfor vurderet, at forudsætningen for at aflægge årsrapporten efter fortsat drift er opfyldt.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen til et kalenderår eller i alt t.kr. 122.

## 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 5.753 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 7.412. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 5.770.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 548 er tinglyst ejerpantebreve med t.kr. 800. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 5.770.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0