

Molzen Ejendomme ApS

CVR-nummer 32 57 07 39

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/6 2015

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	Stefan Hyllehøj 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 ikke som tilfredsstillende og har ikke været 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.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 24. Juni 2015.

Direktion

Stefan Hyllehøj 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 2014. 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 24. Juni 2015

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Molzen Ejendomme ApS for 2014 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.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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 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	2014	2013
Bruttofortjeneste	335.801	363.726
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	849.117	215.611
Resultat af primær drift	-513.316	148.115
Finansielle indtægter	3.191	24.002
Finansielle omkostninger	175.641	163.469
Resultat før skat	-685.766	8.648
2 Skat af årets resultat	-153.474	-68.148
Årets resultat	-532.292	76.796
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	-532.292	76.796
Disponeret	-532.292	76.796

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Grunde og bygninger	6.416.602	8.593.907
3 Materielle anlægsaktiver	6.416.602	8.593.907
Anlægsaktiver	6.416.602	8.593.907
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	39.795	11.325
Tilgodehavender	39.795	11.325
Likvider	151.449	0
Omsætningsaktiver	191.244	11.325
Aktiver i alt	6.607.846	8.605.232

Balance 31. december

Passiver

Note	2014	2013
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	351.000	1.386.987
Overført resultat	-884.230	-351.938
4 Egenkapital	-408.230	1.160.049
Hensættelser til udskudt skat	96.004	515.702
Hensatte forpligtelser	96.004	515.702
5 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	4.479.868	4.529.766
Langfristet gæld	4.479.868	4.529.766
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	38.232	27.821
Kreditinstitutter i øvrigt	334.989	497.387
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.230	24.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.970.356	1.800.096
Anden gæld	46.397	50.036
Kortfristet gæld	2.440.204	2.399.715
Gæld i alt	6.920.072	6.929.481
Passiver i alt	6.607.846	8.605.232
1 Going concern		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2014	2013
1 Going concern		
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	-25.977	-11.325
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-127.497	-56.823
	-153.474	-68.148
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	0	0
Anskaffelsessum 31. december	3.345.377	5.095.173
Opskrivninger 1. januar	2.444.317	0
Tilbageførte opskrivninger	1.994.317	0
Opskrivninger 31. december	450.000	0
Afskrivninger 1. januar	2.082.032	208.928
Årets afskrivninger	113.345	69.643
Afskrivninger 31. december	2.195.377	278.571
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.600.000	4.816.602

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver
Egenkapital 1. januar	125.000	-351.938	1.386.987
Årets bevægelser	0	0	-1.035.987
Årets resultat	0	-532.292	0
Egenkapital 31. december	125.000	-884.230	351.000

2014

2013

5 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	4.162.678	2.855.834
Forfald 1-5 år	317.190	1.673.932
Forfald inden 1 år	38.232	27.821
	4.518.100	4.557.587

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 4.518 er der givet pant i grunde og bygninger, til en bogført værdi på t.kr. 6.417.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i Præstmosevej 7 for t.kr. 2.025

Ejerpantebrev i Højvangen 2 for t.kr. 2.500

Selskyldnerkaution 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 kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere samt for selskabsskatter fra og med indkomståret 2013.