



Ejendomsselskabet Mossvej 5 ApS

CVR-nr. 30 50 62 00

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/06 2013

Ib Christian Andersen Ibsen
Dirigent

Sønderbrogade 16 | Tel 75 62 99 99
Postboks 68 | Fax 75 62 95 90
DK-8700Horsens | CVR 25 80 20 63
Mail: revisor@samvirkende-revisorer.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	8
Balance pr. 31. december 2012	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Mossvej 5 ApS
Vesterbyvej 28
8722 Hedensted

CVR-nr.: 30 50 62 00
Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Ib Christian Andersen Ibsen

Revision

Samvirkende Revisorer
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Mossvej 5 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21. juni 2013

Direktion

Ib Christian Andersen Ibsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Mossvej 5 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mossvej 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Som følge af de realiserede underskud, har selskabet tabt kapitalen. Som omtalt i ledelsesberetningen, forventer selskabets ledelse, at selskabets fortsatte drift er sikret i det kommende år. Ledelsen har således ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at planerne er realistiske, samt at selskabet gennem koncernen har de fornødne likviditetsmæssige rammer, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi er, til trods for den beskrevne usikkerhed, enige i ledelsens valg af regnskabsprincip.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet efter vores opfattelse i strid med momslovens bestemmelser ikke har indberettet og afregnet moms rettidigt, og ledelsen 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 21. juni 2013

Samvirkende Revisorer

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 42.129, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 502.578.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Som følge af de realiserede underskud har selskabet tabt kapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabet får reetableret sine kapitalforhold via driften indenfor de kommende år. Det er endvidere ledelsens vurdering, at selskabet har de nødvendige likviditetsmæssige rammer til rådighed i de kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mossvej 5 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, herunder

- noter omkring anlægsaktiver og nærtstående parter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32. Bruttofortjenesten omfatter således huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsestidspunktet.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		110.346	(39)
Finansielle indtægter		378	14
Finansielle omkostninger		<u>(163.880)</u>	<u>(196)</u>
Resultat før skat		(53.156)	(221)
Skat af årets resultat	2	<u>11.027</u>	<u>49</u>
Årets resultat		<u>(42.129)</u>	<u>(172)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(42.129)</u>	<u>(172)</u>
		<u>(42.129)</u>	<u>(172)</u>

Balance pr. 31. december 2012**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr
Investeringsejendomme		3.253.726	3.253
Aktiver der måles til dagsværdi	3	3.253.726	3.253
Anlægsaktiver i alt		3.253.726	3.253
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.741	20
Udskudt skatteaktiv		5.022	66
Tilgodehavender		24.763	86
Omsætningsaktiver i alt		24.763	86
Aktiver i alt		3.278.489	3.339

Balance pr. 31. december 2012**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>(627.578)</u>	<u>(585)</u>
Egenkapital	4	<u>(502.578)</u>	<u>(460)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.907.000	1.907
Kreditinstitutter		<u>723.247</u>	<u>723</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.630.247</u>	<u>2.630</u>
Kreditinstitutter		441.857	457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		485.793	534
Anden gæld		<u>205.670</u>	<u>178</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.150.820</u>	<u>1.169</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.781.067</u>	<u>3.799</u>
Passiver i alt		<u>3.278.489</u>	<u>3.339</u>
Nærtstående parter og ejerforhold	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	(585.449)	(460.449)
Årets resultat	0	(42.129)	(42.129)
Egenkapital 31. december 2012	<u>125.000</u>	<u>(627.578)</u>	<u>(502.578)</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har uudnyttede skatteaktiver for 5 t.kr., som er indregnet ud fra en konkret vurdering af selskabets egne muligheder for at udnytte aktivet. Det indregnede aktiv kan henføres til, at selskabets aktiver og passiver har større skattemæssige end regnskabsmæssige værdier, samt skattemæssigt underskud til fremførsel. Der er en vis usikkerhed knyttet til målingen af skatteaktivet, men det er ledelsens opfattelse, at med de nuværende forventninger til den fremtidige indtjening vil aktivet kunne udnyttes indenfor en overskuelig fremtid.

Såfremt forudsætninger for fortsat drift ikke kan opretholdes vil de regnskabsmæssige værdier ikke kunne opretholdes.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	(11.027)	(49)
	<u>(11.027)</u>	<u>(49)</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Udlejningsejendommen, Mossvej 1. januar 2012	<u>3.253.726</u>
Udlejningsejendommen, Mossvej 31. december 2012	<u>3.253.726</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>3.253.726</u>

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

5 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

LI Horsens Holding ApS	Kapitalejer
Ibsen Holding Horsens ApS	Tilknyttet virksomhed
Ibsen Handel ApS	Tilknyttet virksomhed
Ib Christian Andersen Ibsen	Direktør

Transaktioner

Der har i regnskabsåret bortset fra koncerninterne transaktioner ikke været gennemført transaktioner med nærtstående parter.

Nærtstående parter har som udgangspunkt samme vilkår som selskabets øvrige samhandelspartnere. Dog er mellemværender med tilknyttede virksomheder ikke forrentet i 2011 og 2012.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

LI Horsens Holding ApS, Vesterbyvej 28, 8722 Hedensted

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2012	Gæld 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.907.000	1.907.000	0	1.907.000
Kreditinstitutter	723.247	723.247	0	723.247
	<u>2.630.247</u>	<u>2.630.247</u>	<u>0</u>	<u>2.630.247</u>