



Tlf: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1, Box 19  
DK-5100 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET MOSEVEJ 16 APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2013**

---

**Poul Nygaard**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Mosevej 16 ApS Mosevej 16 6760 Ribe
	CVR-nr.: 78 46 65 10 Stiftet: 21. juni 1985 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Poul Nygaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1, Box 19 5100 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Mosevej 16 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.

Ribe, den 20. maj 2013

Direktion

---

Poul Nygaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Mosevej 16 ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mosevej 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vores revision 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.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Ledelsen har redegjort for selskabets vanskeligheder med at opnå et tilstrækkelig indtægtsgrundlag for en fortsat drift. Vi kan ikke på baggrund af de igangsatte tiltag vurdere, at det er realistisk at opnå den nødvendige udlejning, hvorfor vi skal tage forbehold for fortsat drift.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

### 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.

Odense, den 20. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Lars Ove Hansen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ændret fra supermarkedsvirksomhed til udlejning af erhvervslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredstillende.

Selskabets drift er negativt påvirket af, at ejendommen ikke har været udlejet i tilstrækkelig omfang. Selskabet er afhængig af, at det lykkes at udvide udlejningen og sikre den nødvendige likviditet hertil, hvilket p.t. ikke er afklaret.

Der er i regnskabsåret modtaget tilskud på 2.800 tkr. fra moderselskabet for at styrke egenkapitalen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mosevej 16 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0%
Tekniske anlæg og maskiner.....	5-10 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>25.777</b>	<b>577.525</b>
Personaleudgifter.....	1	-7.378	-1.071.857
Af- og nedskrivninger.....		-667.667	-667.667
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-649.268</b>	<b>-1.161.999</b>
Indtægter af værdipapirer.....		0	61.600
Renteindtægter.....		0	298
Renteudgifter.....		-284.312	-436.910
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-933.580</b>	<b>-1.537.011</b>
Skat af ordinært resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-933.580</b>	<b>-1.537.011</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-933.580	-1.537.011
<b>I ALT</b> .....		<b>-933.580</b>	<b>-1.537.011</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Ejendomme.....		7.450.290	7.983.919
Tekniske anlæg og maskiner.....		296.549	430.587
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>7.746.839</b>	<b>8.414.506</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.746.839</b>	<b>8.414.506</b>
Andre tilgodehavender.....		8.171	0
Tilgodehavender.....		8.171	0
Likvider.....		354	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.525</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.755.364</b>	<b>8.414.506</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		350.500	350.500
Overført overskud.....		1.949.589	83.169
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>2.300.089</b>	<b>433.669</b>
Obligationslån.....		4.214.658	4.611.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.214.658</b>	<b>4.611.475</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	380.000	276.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.778.690
Modtagne forudbetalinger.....		47.513	47.513
Gæld til tilknyttede selskaber.....		793.104	225.433
Anden gæld.....		20.000	41.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.240.617</b>	<b>3.369.362</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.455.275</b>	<b>7.980.837</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.755.364</b>	<b>8.414.506</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	7.378	936.334	
Pensioner.....	0	90.083	
Sociale udgifter.....	0	45.440	
	<b>7.378</b>	<b>1.071.857</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Ejendomme	Tekniske anlæg og maskiner
Kostpris 1. januar 2012.....	14.028.677	1.924.239
Afgang.....	0	-23.750
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>14.028.677</b>	<b>1.900.489</b>
Afskrivninger 1. januar 2012.....	6.044.758	1.493.652
Afskrivninger solgte aktiver.....	0	-23.750
Årets afskrivninger .....	533.629	134.038
<b>Afskrivninger 31. december 2012.....</b>	<b>6.578.387</b>	<b>1.603.940</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>7.450.290</b>	<b>296.549</b>

**Egenkapital**

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	350.500	83.169	433.669
Koncerntilskud.....		2.800.000	2.800.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-933.580	-933.580
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>350.500</b>	<b>1.949.589</b>	<b>2.300.089</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	4.887.475	4.594.658	380.000	0
	<b>4.887.475</b>	<b>4.594.658</b>	<b>380.000</b>	<b>0</b>

**Eventualposter mv.**

5

Selskabet hæfter solidarisk med sit moderselskab for det samlede skattetilsvær i sambekætningen.

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.595 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 7.450 tkr.	
<b>Ejerforhold</b>	<b>7</b>
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen: P. N. Holding ApS Jasminparken 18, 6760 Ribe	
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>8</b>
Selskabets drift er negativt påvirket af, at ejendommen ikke har været udlejet i tilstrækkelig omfang. Selskabet er afhængig af, at det lykkes at udvide udlejningen og sikre den nødvendige likviditet hertil, hvilket p.t. ikke er afklaret.	