

---

# ***K/S Mosevej 1 af 2006***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 30 20 97 61

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 11/7 2013

Mogens Sønderup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Mosevej 1 af 2006.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. juli 2013

**Direktion**

Mogens Sønderup

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Mosevej 1 af 2006

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mosevej 1 af 2006 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

## Forbehold

### *Grundlag for afkræftende konklusion*

I ledelsens beretning samt note 1 har ledelsen redegjort for forudsætningerne for Marselis Holding koncernens likviditet for 2013, herunder at denne er betinget af, at der efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten gennemføres et antal ejendomshandler eller optages nye lån. Ledelsen har anført, at der i Marselis Holding koncernen forventes at blive indgået det nødvendige antal ejendomshandler og/eller låneaftaler til at sikre koncernens likviditet for regnskabsåret 2013. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Marselis Holding koncernen har igennem en længere periode forsøgt at afhænde flere af koncernens ejendomme, men på trods heraf er der ikke gennemført ejendomshandler, som har frigjort væsentlig likviditet. Ledelsen har ikke været i stand til at dokumentere, at der forventes indgået aftaler om salg af ejendomme eller optagelse af lån, som med overvejende sandsynlighed vil tilføre den nødvendige likviditet til at finansiere koncernens likviditetsbehov for 2013.

Eftersom ledelsen ikke har været i stand til at dokumentere et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for 2013, er det vores vurdering, at regnskabet ikke burde være aflagt under forudsætning om fortsat drift. Anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde derfor være ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de 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.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsens beretning samt note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheder ved indregning og måling. Vi er enige i disse redegørelser.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ledelsesberetningens omtale af de likviditetsmæssige forventninger til 2013 er dog efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt dokumenteret, hvorfor ledelsesberetningen efter vores opfattelse ikke giver en retvisende redegørelse af koncernens likviditetsmæssige stilling.

Aarhus, den 11. juli 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Mosevej 1 af 2006  
Voldbjergvej 12  
8240 Risskov

CVR-nr.: 30 20 97 61  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Mogens Sønderup

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabet har været påvirket af finanskrisen og dennes påvirkning på ejendomsmarkedet generelt.

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

## Kapitalberedskabet

Som følge af finanskrisen og dermed et ejendomsmarked, som har været udsat for en brat opbremsning, har Marselis Holding koncernen ikke været i stand til at sælge ejendomme som budgetteret.

Finansiering af driften for 2013 er betinget af, at koncernen efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten får tilført likviditet enten i form af låneoptagelse eller ved at gennemføre et antal ejendomshandler. Begge dele er der forhandlinger omkring på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne såvel tids- som beløbsmæssigt vil blive gennemført, således at likviditeten til sikring af driften for 2013 for både selskabet og koncernen er til stede.

## Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Såfremt ejendommene sælges som fremskyndede handler, må det forventes, at dette vil ske til priser, der er lavere end de regnskabsmæssige værdier.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>3.568.762</b>	<b>3.486.344</b>
Andre eksterne omkostninger		-94.623	-23.228
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>3.474.139</b>	<b>3.463.116</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		490.255	232.386
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>3.964.394</b>	<b>3.695.502</b>
Finansielle indtægter		249.296	208.783
Finansielle omkostninger		-2.644.585	-2.461.265
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.569.105</b>	<b>1.443.020</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.569.105</b>	<b>1.443.020</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.569.105	1.443.020
		<b>1.569.105</b>	<b>1.443.020</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		53.234.700	53.234.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>53.234.700</b>	<b>53.234.700</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.234.700</b>	<b>53.234.700</b>
Tilgodehavende indskudskapital		10.000.000	10.000.000
Andre tilgodehavender		6.419.771	4.897.423
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.419.771</b>	<b>14.897.423</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.419.771</b>	<b>14.897.423</b>
<b>Aktiver</b>		<b>69.654.471</b>	<b>68.132.123</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		4.791.124	3.222.018
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>14.791.124</b>	<b>13.222.018</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.777.932	29.481.204
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>27.777.932</b>	<b>29.481.204</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.680.854	647.526
Kreditinstitutter		15.242.846	15.238.836
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.352	19.375
Anden gæld		10.158.363	9.523.164
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.085.415</b>	<b>25.428.901</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>54.863.347</b>	<b>54.910.105</b>
<b>Passiver</b>		<b>69.654.471</b>	<b>68.132.123</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Finansiering af driften for 2013 er betinget af, at koncernen efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten får bevilget lån eller gennemfører et antal ejendomshandler.

Der henvises til ledelsens beretning for omtale heraf.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Såfremt ejendommene sælges som fremskyndede handler, må det forventes, at dette vil ske til priser, der er lavere end de regnskabsmæssige værdier.

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>53.234.700</u>
	<u>53.234.700</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>53.234.700</u></b>

## 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	3.222.019	13.222.019
Årets resultat	0	1.569.105	1.569.105
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>4.791.124</u></b>	<b><u>14.791.124</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	23.492.419	26.128.792
Mellem 1 og 5 år	4.285.513	3.352.412
Langfristet del	<u>27.777.932</u>	<u>29.481.204</u>
Inden for 1 år	<u>1.680.854</u>	<u>647.526</u>
	<b><u>29.458.786</u></b>	<b><u>30.128.730</u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 29.459 og kreditinstitutter TDKK 15.243 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2012 udgør TDKK 53.235.

Endvidere er der givet transport i fremtidige lejeindtægter samt i tilgodehavende indskudskapital TDKK 10.000 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Mosevej 1 af 2006 for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, idet skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af enten eksterne vurderinger eller konkrete købstilbud. Værdiansættelse til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fretrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.