

MS-Ejendomme ApS

CVR-nummer 29 14 61 52

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 7/6 2013



Carlo Sean Boisen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

MS-Ejendomme ApS
Messingvej 38A
8940 Randers SV

Telefon: 86425787
Telefax: 86425797
Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 29 14 61 52
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive handel, industri, investering og dermed beslægtet virksomhed, herunder investering i og drive handel med fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Direktion

Mogens Sørensen
Carlo Sean Boisen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

MS-Flowtechnic ApS
Messingvej 38
8960 Randers SØ

CABO Holding ApS
Hobrovvej 12B
8900 Randers C

Pengeinstitut

Spar Bank Vest
Kirkegade 2
8900 Randers C

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Kontaktpersoner:
Michael Carstens
Torbjørn Nielsen

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for MS-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 17. maj 2013

Direktionen:


Mogens Sørensen


Carlo Sean Boisen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i MS-Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for MS-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 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, at 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 vurderin-

gen 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, 17. maj 2013

Dansk Revision Mariagerfjord

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Der indgår forventede brugstider som følger:
Bygninger (Skrappværdi er den samme og kostpris)
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	234.102	245
	Personaleomkostninger	-12.000	-12
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-4.463	-4
	Resultat før finansielle poster	217.639	229
	Finansielle indtægter	838	0
	Finansielle omkostninger	-172.964	-160
	Resultat før skat	45.513	69
	Skat af årets resultat	-11.378	-17
	Årets resultat	34.135	52
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	-80.643	-132
	Årets resultat	34.135	52
	Til disposition i alt	-46.507	-81
	Overført resultat ultimo	-46.507	-81
	Resultatdisponering i alt	-46.507	-81

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	4.356.615	4.357
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4
	Materielle anlægsaktiver	4.356.615	4.361
	Anlægsaktiver i alt	4.356.615	4.361
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1
	Udskudte skatteaktiver	14.479	26
	Andre tilgodehavender	2.902	3
	Tilgodehavender	17.381	30
	Likvide beholdninger	104.824	9
	Omsætningsaktiver i alt	122.205	39
	Aktiver i alt	4.478.820	4.400

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	250.000	250
	Overført resultat	-46.507	-81
1	Egenkapital i alt	203.493	169
	Gæld til realkreditinstitutter	3.440.000	3.440
	Kreditinstitutter	602.053	607
2	Langfristede gældsforpligtelser	4.042.053	4.047
	Kreditinstitutter	13.010	22
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.715	15
	Anden gæld	197.549	148
	Kortfristede gældsforpligtelser	233.274	184
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	4.275.327	4.231
	Passiver i alt	4.478.820	4.400
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011
	DKK	1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	250	-81	169
	Årets resultat	0	34	34
	Egenkapital ultimo	250	-47	203

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.667.086	3.812

3 Eventualforpligtelser

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 3.440.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 4.356.615

Til sikkerhed for mellemværende med Sparbank A/S er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 750.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 4.356.615.