

**Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS**  
CVR-nr. 26 65 96 04

**Årsrapport**

**1. oktober 2012 - 30. september 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2013.

---

Jan Bruun Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. november 2013

### **Direktion**

Flemming Stausholm

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. november 2013

### **rgd revision**

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Thomas Kroghede  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS Morsøgade 5 6700 Esbjerg
	Telefon: 75125422 Telefax: 75125420
	CVR-nr.: 26 65 96 04 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Flemming Stausholm
<b>Revision</b>	rgd revision, statsautoriseret revisionspartnerselskab, Sommervej 31 C, 8210 Aarhus V
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Kongensgade 58, 6700 Esbjerg

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabets aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Omsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsskatter, bygningsvedligehold m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. 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	40 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.106.878</b>	<b>1.089.260</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-247.355	-247.355
<b>Driftsresultat</b>	<b>859.523</b>	<b>841.905</b>
Andre finansielle indtægter	0	11
2 Øvrige finansielle omkostninger	-452.435	-476.368
<b>Resultat før skat</b>	<b>407.088</b>	<b>365.548</b>
3 Skat af årets resultat	105.272	-91.400
<b>Årets resultat</b>	<b>512.360</b>	<b>274.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	512.360	274.148
<b>Disponeret i alt</b>	<b>512.360</b>	<b>274.148</b>

**Balance 30. september**

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2013	2012
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	13.530.664	13.778.019
Materielle anlægsaktiver i alt	13.530.664	13.778.019
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.530.664</b>	<b>13.778.019</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	13.771	0
Tilgodehavender i alt	13.771	0
Likvide beholdninger	35.371	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>49.142</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.579.806</b>	<b>13.778.019</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	<u>1.132.223</u>	<u>581.796</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.257.223</u></b>	<b><u>706.796</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.518.516</u>	<u>1.681.899</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.518.516</u></b>	<b><u>1.681.899</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.266.727</u>	<u>8.726.125</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.266.727</u>	<u>8.726.125</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	457.269	439.007
	Gæld til pengeinstitutter	0	164.165
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.901.819	1.784.419
	Selskabsskat	0	46.600
	Anden gæld	<u>178.252</u>	<u>229.008</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.537.340</u>	<u>2.663.199</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.804.067</u></b>	<b><u>11.389.324</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.579.806</u></b>	<b><u>13.778.019</u></b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

## Noter

---

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.673	17.217
Andre rentekomkostninger	449.762	459.151
	<u><b>452.435</b></u>	<u><b>476.368</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	58.111	47.800
Årets regulering af udskudt skat	43.660	43.600
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	-207.043	0
	<u><b>-105.272</b></u>	<u><b>91.400</b></u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
		<u>14.767.439</u>
<b>Kostpris 30. september 2013</b>		<u><b>14.767.439</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2012		989.420
Årets afskrivninger		<u>247.355</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2013</b>		<u><b>1.236.775</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013</b>		<u><b>13.530.664</b></u>

## Noter

---

### 5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2012	125.000	581.796	706.796
Årets overførte overskud eller underskud	0	512.360	512.360
Kursregulering renteswap	0	38.067	38.067
<b>Egenkapital 30. september 2013</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.132.223</u></b>	<b><u>1.257.223</u></b>

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	457.269	6.269.958	8.723.996	9.165.131
	<b><u>457.269</u></b>	<b><u>6.269.958</u></b>	<b><u>8.723.996</u></b>	<b><u>9.165.131</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.724 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 13.531 t.kr.

Fra og med regnskabsåret 2012/13 hæfter selskabet solidarisk for den samlede sambeskatningsforpligtelse, bestående af selskaberne Grumsens Maskinfabrik A/S, Medarbejder Holding Esbjerg A/S og Ejendomsselskabet Morsøgade Esbjerg ApS.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

For engagement med Danske Bank A/S er der afgivet negativ pledge erklæring for pantsætning og sikkerhedsstillelser til tredjemand i fast ejendom og øvrige materielle anlægsaktiver uden Danske Bank A/S's accept.