



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
Postboks 371
6701 Esbjerg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

**Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg
ApS**

Årsrapport 2013
(regnskabsåret 1. oktober - 31.
december 2013)

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den _____ 23. maj _____ 20__14__

_____ Jørgen Jensen _____

dirigent

CVR-nr. 26 65 96 04
892135 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. marts 2014
Direktion:

Kjeld Vogt

Bestyrelse:

Jørgen Lauridsen Jensen
formand

Ole Jørgensen

Knud Arneborg

Mogens Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Esbjerg, den 4. marts 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim A. Junk
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS
Morsøgade 5
6700 Esbjerg

Telefon: 75 12 54 22
Telefax: 75 12 54 20

CVR-nr.: 26 65 96 04
Stiftet: 21. juni 2002
Hjemstedskommune: Esbjerg
Regnskabsår: 1. oktober - 31. december 2013

Bestyrelse

Jørgen Lauridsen Jensen (formand)
Ole Jørgensen
Knud Arneborg
Mogens Larsen

Direktion

Kjeld Vogt

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
6700 Esbjerg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Virksomhedens aktiviteter omfatter drift og udlejning af ejendomme til erhverv og industri.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændrede koncernforhold omlægges regnskabsåret til at følge kalenderåret. Omlægningsperioden omfatter 1. oktober 2013 - 31. december 2013 (3 måneder).

Årets resultat udgør et overskud på 82 tkr. (2012/13: 512 tkr.), og egenkapitalen pr. 31. december udgør 1.345 tkr. (2012/13: 1.257 tkr.), svarende til 9 % af de samlede aktiver.

Ledelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabet forventer positiv indtjening i 2014.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets modervirksomhed Medarbejder Holding Esbjerg A/S er efter balancedagen overtaget af Granly Steel A/S, der indgår i Granly Gruppen A/S.

Det ultimative moderselskab er herefter Linderberg Group A/S, Lejre.

Der er ikke herudover indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 de er sandsynlige og 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje og øvrige indtægter indregnes for den periode og med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Indtægter indregnes ekskl. moms og afgifter.

Bruttoresultat

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammentrækket i posten bruttofortjeneste, jfr. årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt eventuelle tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er fra 2014 sambeskattet med det ultimative moderselskab Linderberg Group A/S som del af Granly Gruppen A/S. Selskabsskat fordeles på de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Resultatopgørelse

	Note	1/10 2013 - 31/12 2013	1/10 2012 - 30/9 2013
			tkr.
Bruttofortjeneste		295.063	1.106
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-61.839</u>	<u>-247</u>
Resultat af primær drift		233.224	859
Finansielle omkostninger	2	<u>-122.012</u>	<u>-452</u>
Ordinært resultat før skat		111.212	407
Skat af årets resultat	3	<u>-29.600</u>	<u>105</u>
Årets resultat		<u>81.612</u>	<u>512</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>81.612</u>	<u>512</u>

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Balance

	Note	31/12 2013	30/9 2013
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		<u>13.468.825</u>	<u>13.531</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.468.825</u>	<u>13.531</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.204</u>	<u>14</u>
		<u>23.204</u>	<u>14</u>
Likvide beholdninger		<u>76.794</u>	<u>35</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>99.998</u>	<u>49</u>
AKTIVER I ALT		<u>13.568.823</u>	<u>13.580</u>

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Balance

	Note	31/12 2013	30/9 2013
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
	5		
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		1.219.658	1.132
Egenkapital i alt		<u>1.344.658</u>	<u>1.257</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.505.207	1.519
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		8.156.286	8.267
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		455.000	457
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.916.083	1.902
Selskabsskat		44.850	0
Anden gæld		146.739	178
		<u>2.562.672</u>	<u>2.537</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.718.958</u>	<u>10.804</u>
PASSIVER I ALT		<u>13.568.823</u>	<u>13.580</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Noter

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret udover direktionen.

	1/10 2013 - 31/12 2013	1/10 2012 - 30/9 2013
	tkr.	
2 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	14.264	3
Øvrige renteomkostninger	107.748	449
	<u>122.012</u>	<u>452</u>

3 Skat af årets resultat

Specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	44.850	58
Årets regulering af udskudt skat	-13.309	44
Årets regulering af udskudt skat som følge af ændret selskabsskatteprocent	0	-207
Skat som følge af bevægelser på egenkapital	-1.941	0
	<u>29.600</u>	<u>-105</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2013	14.767.439
Årets tilgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2013	14.767.439
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2013	1.236.775
Årets afskrivninger	<u>61.839</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	1.298.614
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u><u>13.468.825</u></u>

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2013

Noter

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013	125.000	1.132.223	1.257.223
Regulering af markedsværdig for finansielle instrumenter til sikring af fremtidige transaktioner	0	5.823	5.823
Overført, jf. resultatdisponering	0	81.612	81.612
Egenkapital 31. december 2013	125.000	1.219.658	1.344.658

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1/10 2013	Gæld i alt 31/12 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	8.723.996	8.611.286	455.000	8.156.286	5.800.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditinstitutter

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 13.469 tkr.

Sambeskatning

Selskabet er fra 2014 sambeskattet med øvrige danske selskaber i Linderberg Group A/S-koncernen.

Som sambeskattet selskab, der er helejet, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Afledte finansielle instrumenter

Renteswapaftale frem til 2015, der anvendes til afdækning af renterisici. Urealiseret tab pr. 31. december 2013 udgør 72 tkr. (2012/13: 80 tkr.). Er indregnet i balance og egenkapital.