

Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS

CVR-nr. 26 65 96 04

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2015

Som dirigent:

.....
Jørgen Lauridsen Jensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	12
Finansielle omkostninger	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	12
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13
Nærtstående parter	13

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS
Adresse, postnr., by	Morsøgade 5-7, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	26 65 96 04
Stiftet	21. juni 2002
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 12 54 22
Telefax	75 12 54 20
Bestyrelse	Jørgen Lauridsen Jensen, formand Ole Jørgensen Knud Arneborg Mogens Larsen
Direktion	Kjeld Vogt
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, Postboks 371, 6701 Esbjerg
Bankforbindelse	Nordea A/S Kongensgade 44-48 6700 Esbjerg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Koncernforhold

Selskabets ultimative moderselskab, Linderberg Group A/S har i perioden 2012 til 2014 indgået aftaler om standstill med sine bankforbindelser. Aftalen vedrører henstand med betalinger og afvikling af aktiver, forpligtelser og gæld.

Standstill aftalen omfatter ikke Medarbejder Holding Esbjerg A/S og tilhørende dattervirksomheder, herunder Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. -27.850 mod kr. 81.613 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 1.316.808. Selskabet har i regnskabsåret gennemført væsentlige investeringer i anlægsaktiver.

Ledelsen vurderer årets resultat som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten for 2014.

Forventet udvikling

Selskabet forventer positiv indtjening i 2015.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12. marts 2015

Direktionen:

.....
Kjeld Vogt

Bestyrelsen:

.....
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. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 12. marts 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Kim A Junk
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 12 mdr. kr.	2013 3 mdr. kr.
Bruttofortjeneste	842.136	295.064
2 Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-442.854	-61.839
Resultat af ordinær primær drift	399.282	233.225
3 Finansielle omkostninger	-435.339	-122.012
Resultat før skat	-36.057	111.213
4 Skat af årets resultat	8.207	-29.600
Årets resultat	-27.850	81.613
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-27.850	81.613
	-27.850	81.613

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>18.070.958</u>	<u>13.468.826</u>
5 Materielle anlægsaktiver	<u>18.070.958</u>	<u>13.468.826</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.070.958</u>	<u>13.468.826</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	0	23.204
Andre tilgodehavender	<u>665.367</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>665.367</u>	<u>23.204</u>
Likvide beholdninger	<u>603.820</u>	<u>76.794</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.269.187</u>	<u>99.998</u>
Aktiver i alt	<u>19.340.145</u>	<u>13.568.824</u>

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>1.191.808</u>	<u>1.219.658</u>
Egenkapital i alt	<u>1.316.808</u>	<u>1.344.658</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.497.000</u>	<u>1.505.207</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.497.000</u>	<u>1.505.207</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.553.018</u>	<u>8.156.286</u>
⁶ Langfristede gældsforpligtelser	<u>7.553.018</u>	<u>8.156.286</u>
⁶ Kortfristet del af langfristet gæld	565.779	455.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.047.995	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.339.545	1.916.085
Skyldig selskabsskat	0	44.850
Anden gæld	<u>20.000</u>	<u>146.738</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>8.973.319</u>	<u>2.562.673</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.526.337</u>	<u>10.718.959</u>
Passiver i alt	<u>19.340.145</u>	<u>13.568.824</u>

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	125.000	1.219.658	1.344.658
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-27.850</u>	<u>-27.850</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>125.000</u>	<u>1.191.808</u>	<u>1.316.808</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS 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.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og -omkostninger, og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste, jfr. årsregnskabslovens § 32.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen.

Aktivernes forventede brugstid udgør:

	<u>Brugstid (år)</u>
Bygninger	40

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

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

Skat

Selskabet er 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.

Balancen

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.

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 nutids-værdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Selskabsskat

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 gældsmetode 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.

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.

2. Personalemkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret udover direktionen.

	2014 12 mdr. kr.	2013 3 mdr. kr.
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	137.144	14.264
Andre finansielle omkostninger	<u>298.195</u>	<u>107.748</u>
	<u>435.339</u>	<u>122.012</u>

4. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	42.909
Årets regulering af udskudt skat	<u>-8.207</u>	<u>-13.309</u>
	<u>-8.207</u>	<u>29.600</u>

5. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	14.767.438
Tilgang i årets løb	<u>5.044.987</u>
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>19.812.425</u>
Af- og nedskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2014	1.298.613
Årets afskrivninger	<u>442.854</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2014	<u>1.741.467</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>18.070.958</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.313.223</u>	<u>5.239.795</u>	<u>7.553.018</u>	<u>565.779</u>
	<u>2.313.223</u>	<u>5.239.795</u>	<u>7.553.018</u>	<u>565.779</u>

7. Sikkerhedsstillelser

Kreditinstitutter

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 8.119 (2013: t.kr. 8.612) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 18.071 (2013: t.kr. 13.469).

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er 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.

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Linderberg Gruppen A/S	Roskilde	Ultimativ modervirksomhed
Medarbejder Holding Esbjerg A/S	Esbjerg	Modervirksomhed