

Ejendomsselskabet Mikkels Mose ApS

CVR-nr. 27 24 52 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2014.

Pia Gitte Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Mikkels Mose 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Der træffes på generalforsamlingen den 30. maj 2014 beslutning om, at årsregnskabet for 2014 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 30. maj 2014

Direktion

Pia Gitte Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Mikkels Mose ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mikkels Mose ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 erklæringer

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. januar - 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.

Odense, den 30. maj 2014

Census

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Therkelsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Mikkels Mose ApS Mikkels Mose 10 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 27 24 52 34
	Stiftet: 2. juli 2003
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Direktion	Pia Gitte Andersen
Revision	Census, statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 101.393 kr. mod 115.245 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.235 kr. mod 3.637 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og dermed er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen via egenindtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mikkels Mose ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

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

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende udlejning af ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	101.393	115.245
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.500	-13.500
Resultat før finansielle poster	87.893	101.745
Andre finansielle indtægter	47.366	48.400
Andre finansielle omkostninger	-121.646	-144.652
Resultat før skat	13.613	5.493
1 Skat af årets resultat	-11.378	-1.856
Årets resultat	2.235	3.637
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.235	3.637
Disponeret i alt	2.235	3.637

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	1.290.839	1.304.339
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.290.839	1.304.339
	Andre tilgodehavender	665.157	677.827
	Finansielle anlægsaktiver i alt	665.157	677.827
	Anlægsaktiver i alt	1.955.996	1.982.166
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	58.495	69.873
	Andre tilgodehavender	53.813	36.313
	Tilgodehavender i alt	112.308	106.186
	Likvide beholdninger	151.867	148.380
	Omsætningsaktiver i alt	264.175	254.566
	Aktiver i alt	2.220.171	2.236.732

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	-458.823	-461.059
	Egenkapital i alt	-333.823	-336.059
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	872.301	896.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	872.301	896.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	12.000	0
	Anden gæld	1.669.693	1.676.791
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.681.693	1.676.791
	Gældsforpligtelser i alt	2.553.994	2.572.791
	Passiver i alt	2.220.171	2.236.732
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
1. Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	11.378	1.856	
	11.378	1.856	
 2. Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013		1.350.000	
Kostpris 31. december 2013		1.350.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013		45.661	
Årets afskrivninger		13.500	
Af- og nedskrivninger 31. december 2013		59.161	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		1.290.839	
 3. Egenkapital			
	Virksomheds-	Overført	I alt
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	-461.058	-336.058
Årets overførte resultat	0	2.235	2.235
Egenkapital 31. december 2013	125.000	-458.823	-333.823

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.000	824.301	884.301	896.000
	12.000	824.301	884.301	896.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 884 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 909 t.kr.