

Ejendomsselskabet Messevej 12 ApS

Messevej 12, 9600 Aars
CVR-nr. 21 85 73 00

Årsrapport for regnskabsåret 02.04.15 - 31.12.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.03.16

Peter Tølbøll Hansen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Messevej 12 ApS
Messevej 12
9600 Aars
Hjemsted: Vesthimmerland
CVR-nr.: 21 85 73 00

Direktion

Peter Tølbøll Hansen
Morten Nøhr

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 02.04.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Messevej 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 5. februar 2016

Direktionen

Peter Tølbøll Hansen

Morten Nøhr

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Messevej 12 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Messevej 12 ApS for regnskabsåret 02.04.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.04.15 - 31.12.15 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.

Aalborg, den 5. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og lignende kapitalanbringelse og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 02.04.15 - 31.12.15 (9 måneder) udviser et resultat på DKK 20.624 mod DKK -1.895.993 for tiden 02.04.14 - 01.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.625.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Kapital og likviditet

Selskabet har tabt over halvdelen af kapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening i de kommende år.

Moderselskabet har tilkendegivet finansiell opbakning til selskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2016.

	02.04.15	2014/15
Note	31.12.15	DKK
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	207.575	454.607
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.187.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	10.197
Resultat af primær drift	207.575	-2.722.196
Andre finansielle indtægter	0	49.804
1 Andre finansielle omkostninger	-143.497	-186.063
Finansielle poster i alt	-143.497	-136.259
Resultat før skat	64.078	-2.858.455
2 Skat af årets resultat	-43.454	962.462
Årets resultat	20.624	-1.895.993
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	20.624	-1.895.993
I alt	20.624	-1.895.993

AKTIVER		31.12.15	01.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	14.063.000	14.063.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	383.684	0
3	Materielle anlægsaktiver i alt	14.446.684	14.063.000
	Anlægsaktiver i alt	14.446.684	14.063.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.000	0
	Andre tilgodehavender	88.072	2.714
	Periodeafgrænsningsposter	0	33.673
	Tilgodehavender i alt	109.072	36.387
	Likvide beholdninger	15.051	0
	Omsætningsaktiver i alt	124.123	36.387
	Aktiver i alt	14.570.807	14.099.387

PASSIVER		31.12.15	01.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-104.375	-124.999
4	Egenkapital i alt	20.625	1
	Hensættelser til udskudt skat	2.288.000	2.284.959
	Hensatte forpligtelser i alt	2.288.000	2.284.959
	Gæld til realkreditinstitutter	8.092.986	8.433.433
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.117.973	1.550.016
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.210.959	9.983.449
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.000.836	971.535
	Gæld til kreditinstitutter	0	73.433
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.304.971	706.260
	Selskabsskat	40.413	0
	Anden gæld	705.003	79.750
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.051.223	1.830.978
	Gældsforpligtelser i alt	12.262.182	11.814.427
	Passiver i alt	14.570.807	14.099.387

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabsår til kalenderåret fra 02.04.15 - 01.04.16. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 02.04.15 - 31.12.15. Omlægningen er gennemført som følge af nyt koncerntilhørsforhold.

Selskabet har for regnskabsåret 02.04.15 - 31.12.15 førtidsimplementeret regler i årsregnskabsloven om "Måling af gæld til amortiseret kostpris".

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser er sammenligningstal ikke tilrettet.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringer udgør en formindskelse af årets resultat før skat med t.DKK 4 og egenkapitalen forøges med t.DKK 3 pr. 31.12.15.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

02.04.15	
31.12.15	2014/15
DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	15.300	18.984
Øvrige finansielle omkostninger	128.197	167.079
I alt	143.497	186.063

2. Skatter

Årets aktuelle skat	40.413	8.374
Årets udskudte skat	3.041	-970.836
I alt	43.454	-962.462

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se og forudbe- talingen for materielle an- lægsaktiver
Kostpris pr. 01.04.15	20.741.269	383.684
Kostpris pr. 31.12.15	20.741.269	383.684
Dagsværdireguleringer pr. 01.04.15	-6.678.269	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-6.678.269	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	14.063.000	383.684

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 02.04.14 - 01.04.15</i>		
Saldo pr. 02.04.14	125.000	1.770.994
Forslag til resultatdisponering	0	-1.895.993
Saldo pr. 01.04.15	125.000	-124.999

Egenkapitalopgørelse 02.04.15 - 31.12.15

Saldo pr. 02.04.15	125.000	-124.999
Forslag til resultatdisponering	0	20.624
Saldo pr. 31.12.15	125.000	-104.375

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 01.04.15
Gæld til realkreditinstitutter	752.836	5.081.639	8.845.822	9.404.968
Kreditinstitutter i øvrigt	248.000	125.973	1.365.973	1.550.016
I alt	1.000.836	5.207.612	10.211.795	10.954.984

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Kimbrer Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.846 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.063. Endvidere har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.DKK 500 med sikkerhed i samme ejendom til sikkerhed for øvrig langfristet gæld t.DKK 1.366.