

Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS

Morsøgade 5-7, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 26 65 96 04

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. april 2016

Som dirigent:


.....
Nete Bech Tinning

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

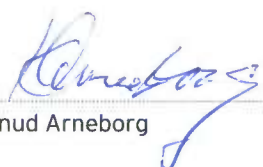
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. marts 2016
Direktion:


Kjeld Vogt

Bestyrelse:


Jørgen Lauritsen 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 2015, 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.

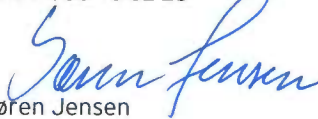
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 14. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Søren Jensen
statsaut. revisor


Morten Østergaard Koch
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

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, 6700 Esbjerg
Bankforbindelse	Nordea A/S Kongensgade 44-48 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 223.384 kr. mod -27.850 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.540.192 kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som har påvirket selskabets årsrapport.

Forventet udvikling

Virksomheden forventer et positivt resultat for 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.463.962	842.136
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-765.279	-442.854
	Resultat af primær drift	698.683	399.282
2	Finansielle omkostninger	-423.661	-435.339
	Resultat før skat	275.022	-36.057
3	Skat af årets resultat	-51.638	8.207
	Årets resultat	223.384	-27.850
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	223.384	-27.850
		<u>223.384</u>	<u>-27.850</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	17.518.405	18.070.957
		<u>17.518.405</u>	<u>18.070.957</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.518.405</u>	<u>18.070.957</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	665.367
		<u>0</u>	<u>665.367</u>
	Likvide beholdninger	813.369	603.820
	Omsætningsaktiver i alt	<u>813.369</u>	<u>1.269.187</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>18.331.774</u></u>	<u><u>19.340.144</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.415.192	1.191.808
	Egenkapital i alt	<u>1.540.192</u>	<u>1.316.808</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.621.000	1.497.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.621.000</u>	<u>1.497.000</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.982.322	7.553.018
		<u>6.982.322</u>	<u>7.553.018</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	570.695	565.779
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.047.994
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.413.598	7.339.545
	Skyldig selskabsskat	39.202	0
	Anden gæld	164.765	20.000
		<u>8.188.260</u>	<u>8.973.318</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.170.582</u>	<u>16.526.336</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>18.331.774</u></u>	<u><u>19.340.144</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 5 Sikkerhedsstillelser
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.191.808	1.316.808
Årets resultat	0	223.384	223.384
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>1.415.192</u>	<u>1.540.192</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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 samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2015	2014		
2	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	277.691	137.144		
	Andre finansielle omkostninger	145.970	298.195		
		<u>423.661</u>	<u>435.339</u>		
3	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	39.202	0		
	Årets regulering af udskudt skat	12.436	-8.207		
		<u>51.638</u>	<u>-8.207</u>		
4	Langfristede gældsforpligtelser				
kr.		Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	7.553.017	570.695	6.982.322	4.648.449
		<u>7.553.017</u>	<u>570.695</u>	<u>6.982.322</u>	<u>4.648.449</u>

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.553 t.kr. (2014: 8.119 t.kr.) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17.518 t.kr. (2014: 18.071 t.kr.).

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Morsøgade, Esbjerg ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

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

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Linderberg Gruppen A/S	Roskilde	www.cvr.dk
Granly Gruppen A/S	Esbjerg	www.cvr.dk