

Mosegaard og Nørgaard Ejendomsselskab ApS

Restrup Skovvej 36

9240 Nibe

CVR-nr. 31 06 46 00

Årsrapport 2015/16

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6/9 2016

Allan Nørgaard Kristensen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Mosegaard og Nørgaard Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. september 2016

Direktion

Tage Mosegaard Kvist

Allan Nørgaard Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Mosegaard og Nørgaard Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mosegaard og Nørgaard Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi skal oplyse, at selskabet ikke har overholdt momsloven, idet selskabet ikke har foretaget rettidig indberetning.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Aalborg, den 6. september 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Mosegaard og Nørgaard Ejendomsselskab ApS Restrup Skovvej 36 9240 Nibe Telefon: 98 34 10 11 CVR-nr.: 31 06 46 00 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 20. november 2007 Hjemsted: Aalborg
Direktion	Tage Mosegaard Kvist Allan Nørgaard Kristensen
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Voergaardvej 2 9200 Aalborg SV
Pengeinstitut	Spar Nord A/S Østeraa 12 9000 Aalborg

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive handels-, finansierings- og investeringsvirksomheder herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 303.274, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 847.732.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indgår i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,1%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 96. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mosegaard og Nørgaard Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter samt omkostninger i forbindelse med udlejningsvirksomheden og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes løbende i resultatopgørelsen i henhold til indgået lejekontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af hjælpemateriale mv. der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		254.627	235.103
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		260.702	65.516
Finansielle indtægter	1	4.223	5
Finansielle omkostninger	2	<u>-208.939</u>	<u>-192.421</u>
Resultat før skat		310.613	108.203
Skat af årets resultat	3	<u>-7.339</u>	<u>-5.490</u>
Årets resultat		<u>303.274</u>	<u>102.713</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		<u>103.274</u>	<u>-97.287</u>
		<u>303.274</u>	<u>102.713</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>4.772.426</u>	<u>4.743.112</u>
		<u>4.772.426</u>	<u>4.743.112</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>1.264.592</u>	<u>1.003.890</u>
		<u>1.264.592</u>	<u>1.003.890</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.037.018</u>	<u>5.747.002</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	889
Udskudt skatteaktiv		0	26.063
Tilgodehavende selskabsskat		<u>87.284</u>	<u>0</u>
		<u>87.284</u>	<u>26.952</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>87.284</u>	<u>26.952</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.124.302</u>	<u>5.773.954</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	7		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		522.732	419.458
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Egenkapital i alt		<u>847.732</u>	<u>744.458</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		<u>68.560</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>68.560</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.583.113</u>	<u>1.664.417</u>
		<u>1.583.113</u>	<u>1.664.417</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		74.000	73.266
Kreditinstitutter		1.859.103	1.805.414
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.462.139	1.264.162
Gæld til associerede virksomheder		84.978	92.968
Anden gæld		<u>144.677</u>	<u>129.269</u>
		<u>3.624.897</u>	<u>3.365.079</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.208.010</u>	<u>5.029.496</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>6.124.302</u>	<u>5.773.954</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	5
Kursreguleringer prioritetsgæld	<u>4.223</u>	<u>0</u>
	<u>4.223</u>	<u>5</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	54.683	40.047
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	4.302	142
Andre finansielle omkostninger	149.954	147.922
Kursreguleringer prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>4.310</u>
	<u>208.939</u>	<u>192.421</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>7.339</u>	<u>5.490</u>
	<u>7.339</u>	<u>5.490</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. juli	4.743.113
Tilgang i årets løb	<u>29.313</u>
Kostpris 30. juni	<u>4.772.426</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>4.772.426</u></u>

	2016	2015
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	<u>1.410.000</u>	<u>1.410.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.410.000</u>	<u>1.410.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	-406.110	-471.626
Årets resultat	<u>260.702</u>	<u>65.516</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-145.408</u>	<u>-406.110</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>1.264.592</u></u>	<u><u>1.003.890</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kvist og Kristensen A/S	Aalborg	100%	1.264.596	260.702

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.737.683	1.657.113	74.000	1.299.434
	1.737.683	1.657.113	74.000	1.299.434

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli	125.000	419.458	200.000	744.458
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	103.274	200.000	303.274
Egenkapital 30. juni	125.000	522.732	200.000	847.732

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Sambeskattetindkomst udgør for indkomståret t.kr. 105 og 2016 t.kr. 441.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.740, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 4.772.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.493 i ovenstående grunde og bygninger.