

Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS

Krogagre 86

8240 Risskov

CVR-nummer 36 91 58 38

Årsrapport

8. juni 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2016



Bjarne Broe Møller

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS
Krogagre 86
8240 Risskov

Hjemstedskommune:	Århus
CVR-nummer:	36 91 58 38
Regnskabsperiode:	8. juni 2015 - 31. december 2015

Direktion

Bjarne Broe Møller

Revisor

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 8. juni 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 8. juni 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, 31. maj 2016

Direktionen:



Bjarne Broe Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.M. Mørks Gade ApS for regnskabsåret 8. juni 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, 31. maj 2016

Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Erik Hebsgaard Munk

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskat, forsikringer m.m. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 4,8%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK
	Perioden 8. juni - 31. december	
	Bruttofortjeneste	830.527
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	154.402
	Resultat før finansielle poster	984.928
	Finansielle omkostninger	-562.571
	Resultat før skat	422.358
	Skat af årets resultat	-92.919
	Årets resultat	329.439
	Forslag til resultatdisponering:	
	Frie reserver	-7.452.795
	Overført resultat	7.782.234
	Resultatdisponering i alt	329.439

Note	Balance	2015 DKK
	Aktiver pr. 31. december	
	Investeringsejendomme	<u>38.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>38.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.000.000</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>32.294</u>
	Tilgodehavender	<u>32.294</u>
	Likvide beholdninger	<u>244.162</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>276.455</u>
	Aktiver i alt	<u>38.276.455</u>

Note	Balance	2015 DKK
	Passiver pr. 31. december	
	Virksomhedskapital	51.000
	Overført resultat	7.782.234
2	Egenkapital i alt	7.833.234
	Hensættelser til udskudt skat	92.919
	Hensatte forpligtelser	92.919
	Gæld til realkreditinstitutter	25.105.491
	Kreditinstitutter	3.657.926
3	Langfristede gældsforpligtelser	28.763.417
	Gæld til realkreditinstitutter	177.665
	Kreditinstitutter	368.368
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000
	Gæld til associerede virksomheder	34.500
	Anden gæld	981.353
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.586.886
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	30.443.222
	Passiver i alt	38.276.455
4	Hovedaktivitet	
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2015

Noter

DKK

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-225.858
Dagsværdiregulering af gæld	380.260
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	154.402

2 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	51	0	0	51
Årets overkurs ved emission	0	7.453	0	7.453
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-7.453	0	-7.453
Årets resultat	0	0	7.782	7.782
Egenkapital ultimo	51	0	7.782	7.833

Virksomhedskapitalen er sammensat af 51.000 stk. anparter á DKK 1.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	26.816.734
--	------------

4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er eje og udleje ejendommen J. M. Mørks Gade 1, 8000 Aarhus, investering i værdipapirer samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank A/S er der udstedt skadeløsbrev på i alt TDKK 9.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 38.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 25.283, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 38.000.