

MSE Ejendomme ApS
CVR-nr. 21455474

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28.05.2014

Dirigent

Navn: Henrik Lyngby Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MSE Ejendomme ApS
Alstrup Strandvej 2B
4840 Nr. Alslev

CVR-nr.: 21455474
Hjemsted: Guldborgsund Kommune
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Telefon: 54 43 24 22
Telefax: 54 43 25 44
Hjemmeside: www.mse-as.dk
E-mail: info@mse-as.dk

Direktion

Jan Lyngby Sørensen
Henrik Lyngby Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for MSE Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Alslev, den 28.05.2014

Direktion

Jan Lyngby Sørensen

Henrik Lyngby Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MSE Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MSE Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Nykøbing F., den 28.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian K. Jørgensen
statsautoriseret revisor

Arne Peder Jensen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det opnåede resultat der andrager 962 kr. vurderes som tilfredsstillende af ledelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter kontraktmæssige forhold.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede lineære af- og nedskrivninger, med en forventet brugstid på 25 år. Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.246.251	1.228
Andre eksterne omkostninger		<u>(159.629)</u>	<u>(190)</u>
Bruttoresultat		1.086.622	1.038
Af- og nedskrivninger	1	<u>(84.189)</u>	<u>(81)</u>
Driftsresultat		1.002.433	957
Andre finansielle indtægter	2	315.554	364
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(115.700)</u>	<u>(138)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.202.287	1.183
Skat af ordinært resultat	4	<u>(240.367)</u>	<u>(296)</u>
Årets resultat		<u>961.920</u>	<u>887</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>961.920</u>	<u>887</u>
		<u>961.920</u>	<u>887</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.424.472	5.349
Materielle anlægsaktiver	5	<u>5.424.472</u>	<u>5.349</u>
Anlægsaktiver		<u>5.424.472</u>	<u>5.349</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.124.552	4.358
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender		<u>5.124.552</u>	<u>4.364</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.124.552</u>	<u>4.364</u>
Aktiver		<u><u>10.549.024</u></u>	<u><u>9.713</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Virksomhedskapital	6	900.000	900
Overført overskud eller underskud		5.552.340	4.591
Egenkapital		6.452.340	5.491
Udskudt skat	7	441.508	486
Hensatte forpligtelser		441.508	486
Gæld til realkreditinstitutter		2.822.322	2.984
Langfristede gældsforpligtelser	8	2.822.322	2.984
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	157.196	151
Bankgæld		230.106	185
Skyldig selskabsskat		284.550	279
Anden gæld		161.002	137
Kortfristede gældsforpligtelser		832.854	752
Gældsforpligtelser		3.655.176	3.736
Passiver		10.549.024	9.713
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	900.000	4.590.420	5.490.420
Årets resultat	0	961.920	961.920
Egenkapital ultimo	900.000	5.552.340	6.452.340

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	84.189	81
	84.189	81
	2013 kr.	2012 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	315.554	364
	315.554	364
	2013 kr.	2012 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.958	8
Renteomkostninger i øvrigt	106.742	130
	115.700	138
	2013 kr.	2012 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	284.550	279
Ændring af udskudt skat	16.022	17
Effekt af ændrede skattesatser	(60.205)	0
	240.367	296
		Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.430.305
Tilgange		159.236
Kostpris ultimo		5.589.541
Af- og nedskrivninger primo		(80.880)
Årets afskrivninger		(84.189)
Af- og nedskrivninger ultimo		(165.069)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.424.472

Noter

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 regnskabsår.

	2013 kr.	2012 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	441.508	486
	441.508	486

	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	151	157.196	2.822.322	2.250.000
	151	157.196	2.822.322	2.250.000

9. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder (MSE Invest ApS, MSE Maskiner ApS og Jan Lyngby Sørensen Holding A/S) for den samlede momsforpligtelse.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jan Lyngby Sørensen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.350.000 kr.
i Alstrup Strandvej 2B. Foranstående gæld 2.068.979 kr.

Ejerpantebrev står samtidig til sikkerhed for kassekredit i MSE A/S,
MSE Råstoffer ApS, MSE Invest ApS, MSE Maskiner ApS,
Jan Lyngby Sørensen Holding A/S, Navo ApS og Kiva ApS.

Til sikkerhed for rammeaftale om sikkerhedsstillelser og reetablerings-
forpligtelser vedrørende grusgrave indgået af MSE A/S har selskabet
påtaget sig selvskyldnerkaution overfor Dansk Kautions
nom. 40.000.000 kr. in solidum med tre andre kautionister.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>5.424.472</u>	<u>5.349</u>
--	------------------	--------------

Selskabet har kautioneret for bankengagement i samtlige koncernselskaber.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

MSE Ejendomme ApS indgår i koncernregnskabet for Jan Lyngby Sørensen Holding A/S, Guldborgsund