

Morsø Ejendomsinvest ApS

**Arsrapport
1. juli 2011 til 30. juni 2012**

CVR. nr. 29387095

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28 / 11 2012

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Noter	14
Eventualposter og forpligtelser mv.	18

Selskabsoplysninger

Selskab	Morsø Ejendomsinvest ApS Dalgårdvej 7 7860 Spøttrup
	CVR. nr.: 29387095
Direktion	Kent H. Larsen og Lars Astrup
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Ejerforhold	Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses: Navn og bopæl: Nielsen Invest Volling ApS, Postbox 30, 7860 Spøttrup Kent Høegh Larsen Holding ApS, Krarupvej 40, 7800 Skive
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse, Lem
Advokat	Advokathuset A/S
Revisor	RSM plus, Holstebro

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Årets resultat er præget af en verserende erstatningssag mod ejeren af naboejendommen, som har forårsaget store bygningsmæssige problemer med sætningsskader til følge. Skaderne på ejendommen har bevirket, at det ikke har været muligt at gennemføre den aftalte erhvervslejekontrakt samt et påbud mod udlejning af lejlighederne. Bygherren/ejeren af naboejendommen er erstatningsansvarlig herfor. Der er medtaget et foreløbigt og forsigtigt skøn af tabte huslejeindtægter i perioden fra skaden skete og frem til regnskabsårets afslutning. På grund af modpartens manglende vilje til forlig er hele beløbet hensat til tab. Erstatningssagen er stadig uafklaret.

Der er afholdt syn og skøn på ejendommen og omfanget af istandsættelsen er nu konstateret. Selskabet har ikke været i stand til at reetablere ejendommen i regnskabsåret. Reetablering af selskabets ejendom er iværksat da selskabet og dets tilknyttede virksomheder hen mod slutningen af regnskabsåret har opnået gældseftergivelse for godt 10. mio. kr. i forbindelse med indgåelse af engagement med nyt pengeinstitut. Engagementet med det nye pengeinstitut sikrer selskabets fortsatte drift.

Ledelsen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil opnå en forbedret indtjening da selskabets ejendom forventes at kunne være reetableret og fuld udlejet løbet af efteråret 2012.

Selskabet har i regnskabsåret ydet tilskud på t.kr. 785 til tilknyttede virksomheder.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2011 til 30. juni 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Balling den  28/11 2012

Direktionen:



Kent Høegh Larsen



Lars Astrup

Den afhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Morsø Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Morsø Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, omfattende 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 vor 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 de 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 interne 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 vor 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi gøre opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen og note 1, hvor ledelsen redegør for usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets ejendom samt årsagen til tidligere års nedskrivning af selskabets ejendom.

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi ligeledes gøre opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen og note 1, hvor ledelsen redegør for omfanget af gældseftergivelse opnået i regnskabsåret i forbindelse med indgåelse af engagement med nyt pengeinstitut.

Den afhængige revisors erklæringer

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.

Holstebro, den / 2012

RSMplus A/S

statsautoriserede revisorer



Claus Bredvig

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Nærværende interne årsregnskab adskiller sig alene fra selskabets årsrapport ved, at det interne årsregnskab har en højere specificationsgrad end årsrapporten. Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport er gengivet nedenfor.

Generelt

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

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler fra regnskabsklasse C:

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter equity-princippet
Den forventede udvikling er beskrevet i ledelsesberetningen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Skatter, herunder udskudt skat

I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat er beregnet heraf med en anvendt skatteprocent på 25.

Selskabet er omfattet af a'contoskatteordningen.

Udskudt skat fremkommer som 25 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.300 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betragtes som investeringsjendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen og primære långiver fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til lejereguleringer til markedslejen.

Værdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

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

Bygninger afskrives ikke men værdiansættes årligt ud fra en faktorberegning ud fra ejendommens rentabilitet. Alternativt efter mæglervurdering hvis en sådan foreligger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed måles i balancen til regnskabsmæssig indre værdi efter equity-metoden. Resultatandel udover udbyttet er vist i moderselskabets resultatopgørelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til anskaffelseskursen, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Deposita måles til anskaffelsessummen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til kontant værdi.

Likvider består af "Andre værdipapirer og kapitalandele" samt "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver og af "Kreditinstitutter" under kortfristet gæld.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelse

	2011/12	2010/11
Perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012		
2 Nettoomsætning	149.033	384.517
3 Andre eksterne omkostninger	-130.877	-728.855
Andre driftsindtægter	2.424.092	0
Bruttofortjeneste	2.442.248	-344.338
4 Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	0	-791.442
Resultat før finansielle poster	2.442.248	-1.135.780
5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.711.634	36.835
6 Finansielle indtægter	0	156.324
7 Finansielle omkostninger	-752.381	-476.806
Resultat før skat	7.401.501	-1.419.427
8 Skat af årets resultat	0	54.800
Årets resultat	7.401.501	-1.364.627
Resultatdisponering		
Selskabets resultater foreslås disponeret således:		
Årets resultat	7.401.501	-1.364.627
Overført resultat primo	-1.647.468	-839.587
Til disposition	5.754.033	-2.204.214
Overført resultat	1.242.399	-1.647.468
Henlæggelser til reserve for datterselskaber til indre værdi	4.511.634	36.835
Henlæggelser til reserver for dagsværdi på investeringsejendomme	0	-593.581
Afsat til udbytte	0	0
Resultatdisponering i alt	5.754.033	-2.204.214

Balance

	2011/12	2010/11
Aktiver pr. 30. juni 2012		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.383.030	2.886.219
10 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.100	1.100
Finansielle anlægsaktiver i alt	9.384.130	2.887.319
11 Grunde og bygninger	4.614.522	4.608.558
Materielle anlægsaktiver i alt	4.614.522	4.608.558
Anlægsaktiver i alt	13.998.652	7.495.877
12 Andre tilgodehavender	85.193	93.047
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	0	326.580
Tilgodehavender i alt	85.193	419.627
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver i alt	85.193	419.627
Aktiver i alt	14.083.845	7.915.504

Balance

	2011/12	2010/11
Passiver pr. 30. juni 2012		
13 Selskabskapital	250.000	250.000
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	0	0
14 Overført resultat	1.242.399	-1.647.468
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.980.584	2.468.950
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	8.472.983	1.071.482
15 Gæld til realkreditinstitutter	3.547.447	3.587.051
Kreditinstitutter	0	2.292.889
16 Deposita	37.500	49.500
17 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.584.947	5.929.440
18 Kreditinstitutter	50.164	408
Kreditorer	93.437	0
19 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.319.608	673.643
20 Anden gæld	562.706	240.531
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.025.915	914.582
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	5.610.862	6.844.022
Passiver i alt	14.083.845	7.915.504

Noter

2011/12

2010/11

1 Usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendom samt øvrige forhold

Selskabet har anlagt erstatningssag mod ejeren af naboejendommen, som har forårsaget store bygningsmæssige problemer med sætningsskader og manglende lejeindtægter til følge. Værdiansættelse af selskabets ejendom er således meget afhængig af, at ejendommen bliver istandsat hvorfor der er usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets ejendom. Ejendommen er nedskrevet til kostpris i årsregnskabet. Det forventes dog, at ejendommen vil skulle nedskrives yderligere såfremt denne ikke bliver istandsat. Erstatningssagen mod ejeren af naboejendommen er stadig uafklaret.

Reetablering af selskabets ejendom er iværksat da selskabet og dets tilknyttede virksomheder hen mod slutningen af regnskabsåret har opnået gældseftergivelse for godt 10. mio. kr. i forbindelse med indgåelse af engagement med nyt pengeinstitut.

2 Nettoomsætning

Lejeindtægter erhverv	86.183	76.142
Tilgodehavende erstatninger	0	248.375
Lejeindtægter lejligheder	62.850	60.000
Nettoomsætning i alt	149.033	384.517

3 Andre eksterne omkostninger

Ejendomsskatter	21.101	21.720
Varmeregnskab	3.670	0
Reparation/vedligeholdelse	6.207	2.562
Forsikringer	5.772	5.666
Renovation	20.133	9.285
Varme, el og vand	54.363	29.947
Ejendommenes drift i alt	111.246	69.180
Hensættelser til tab på lejere	0	0
Hensættelser til tab på erstatningssag	0	650.000
Kontorartikler	165	0
Porto	1.485	1.300
Revisorhonorar	17.981	8.375
Administrationsomkostninger	19.631	659.675
Andre eksterne omkostninger i alt	130.877	728.855

4 Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi

Henlæggelser til reserver til dagsværdi på investeringsejendomme	0	-791.442
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi i alt	0	-791.442

Noter

	2011/12	2010/11
5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel resultat Morsø Boligejendomme ApS	3.496.725	-240.756
Andel resultat KLS Invest A/S	2.214.909	277.591
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	5.711.634	36.835
6 Finansielle indtægter		
Markedsværdi renteswap	0	156.324
Finansielle indtægter i alt	0	156.324
7 Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	194.499	185.919
Renter, mellemregningskonti	33.350	52.800
Renter, realkreditlån	84.440	85.402
Amortisering af gæld	6.400	6.400
Renteswap	108.692	114.403
Markedsværdi renteswap	322.175	0
Tab på værdipapirer	0	31.760
Låneomkostninger	1.100	0
Rente Nykredit konto	1.725	122
Finansielle omkostninger i alt	752.381	476.806
8 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	-54.800
Skat af årets resultat i alt	0	-54.800
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	625.000	625.000
Kostpris, ultimo	625.000	625.000
Værdireguleringer, primo	2.261.219	2.224.384
Årets resultat	5.711.634	36.835
Udbytte til moderselskabet	0	0
Tilskud ydet til tilknyttede virksomheder	785.177	0
Værdireguleringer, ultimo	8.758.030	2.261.219
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	9.383.030	2.886.219

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af en 100 % ejerandel af selskabet KLS Invest A/S (nominel kapital kr. 500.000) samt en 100 % ejerandel af selskabet Morsø Boligejendomme ApS (nominel kapital kr. 125.000). Tilknyttede virksomheder har hjemsted i Skive Kommune.

Noter

	2011/12	2010/11
10 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris	1.100	1.100
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	1.100	1.100
Værdipapirer og kapitalandele består i aktier i ISP A/S		
11 Grunde og bygninger		
Samlet anskaffelsessum primo		4.608.558
Tilgang		5.964
Afgang til kostpriser		0
Samlet anskaffelsessum		4.614.522
Opskrivninger, primo		0
Årets opskrivninger		0
Opløsning af tidligere foretagne opskrivninger		0
Samlede opskrivninger		0
Samlede afskrivninger primo		0
Årets afskrivninger		0
Samlede afskrivninger		0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni		4.614.522
12 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende erstatning		751.000
Udlæg syns- og skønsrapport		74.640
Hensat til imødegåelse af tab		-750.000
Tilgodehavende husleje		46.850
Hensat til tab		-40.000
Tilgodehavende moms		2.703
Andre tilgodehavender i alt		85.193
13 Selskabskapital		
Selskabskapital, primo		250.000
Selskabskapital i alt		250.000
Selskabskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
14 Overført resultat		
Overført resultat primo		-1.647.468
Årets resultat		2.889.867
Overført resultat i alt		1.242.399

Noter

	2011/12	2010/11
15 Gæld til realkreditinstitutter		
Kreditforening Algade 1		3.655.837
Amortisering af prioritetsgæld		-108.390
Gæld til realkreditinstitutter i alt		3.547.447
16 Modtagne Deposita		
Deposita lejemål beboelse		13.500
Depositum erhverv		24.000
Modtagne Deposita		37.500
17 Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Af den langfristede prioritetsgæld på DKK 3.655.837 forfalder DKK 2.783.291 efter 5 år og DKK 0 indenfor et år.		
18 Kreditinstitutter		
Den Jyske Sparekasse		18.992
Nykredit 1992737		31.172
Kreditinstitutter i alt		50.164
19 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld Morsø Boligejendomme ApS		1.142.011
Gæld AL Invest Salling ApS		624
LA Registreret Revisionsanpartsselskab		176.973
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt		1.319.608
20 Anden gæld		
Markedsværdi renteswap		562.706
Gæld tilknyttede virksomheder i alt		562.706

Noter

2011/12

2010/11

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.655.837, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2012 udgør DKK 4.614.522.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt DKK 2.200.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for DKK 2.200.000 til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Selskabet har i indgået aftale med Nykredit om en fast renteswap løbende i 10 år (udløb 2018) svarende til lån hos Nykredit. Renteswap har pr. 30. juni 2012 en negativ markedsværdi på kr. 562.706.