

Misti Economic ApS

Ydervangen 32, 8920 Randers NV

CVR-nr. 30 82 87 63

Årsrapport for 2012

5. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/5 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Misti Economic ApS.

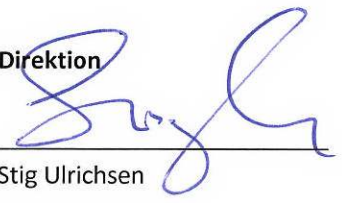
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 4. juni 2013

Direktion


Stig Ulrichsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Misti Economic ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Misti Economic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

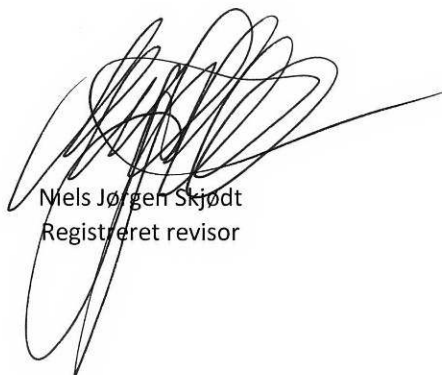
Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note nul i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets pengeinstitut er indstillet på, at stille den nødvendige likviditet til rådighed i 2013, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 4. juni 2013

National Revision
Registrerede Revisorer a/s



Niels Jørgen Skjødt
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Misti Economic ApS Ydervangen 32 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 30 82 87 63
	Stiftet: 31. august 2007
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktion	Stig Ulrichsen
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Hospitalsgade 11 8900 Randers
Pengeinstitut	Østjysk Bank A/S Østergade 6-8 9500 Mariager

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er købe, sælge og leje lejligheder ud.

Usikkerhed om going concern

Som følge af at selskabet har tabt sin egenkapital, og den økonomiske udvikling i ejendomsmarkedet, er det ledelsens opfattelse, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til nærmere omtale heraf i note nul i årsregnskabet.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i 2013 fusioneret med JJT Ejendomsinvest ApS med virkning fra 01.01.2012. Selskabet er det fortsættende selskab.

Sidste års tal er tilrettet med tallene for JJT Ejendomsinvest APS.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er den 21. maj 2013 indtrådt i fusionsplanen med Stig Ulrichsen Ejendomme A/S, og selskabet forventer at fusionere med Stig Ulrichsen Ejendomme A/S i 2013. Stig Ulrichsen Ejendomme A/S bliver det fortsættende selskab.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		403.883	408.279
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-425.516	-134.101
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2	8.207	-47.307
Resultat af primær drift		-13.426	226.871
Finansielle indtægter	3	4.793	14.925
Finansielle omkostninger	4	-511.671	-264.200
Resultat før skat		-520.304	-22.404
Skat af årets resultat	5	274.054	68.775
Årets resultat		-246.250	46.371
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		0	160.000
Overført resultat		-246.250	-113.629
		-246.250	46.371

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2012	2011
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	10.635.000	10.915.000
Materielle anlægsaktiver	10.635.000	10.915.000
Anlægsaktiver	10.635.000	10.915.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	114.277	34.561
Andre tilgodehavender	79.824	64.740
Tilgodehavender	194.101	99.301
Likvide beholdninger	1.179.182	0
Omsætningsaktiver	1.373.283	99.301
Aktiver	12.008.283	11.014.301

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-660.711	-574.461
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	160.000
Egenkapital	6	-535.711	-289.461
Hensættelse til udskudt skat		497.867	771.921
Hensatte forpligtelser		497.867	771.921
Gæld til realkreditinstitutter		5.683.026	6.601.454
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.683.026	6.601.454
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		116.000	120.000
Kreditinstitutter		2.726.620	2.684.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.278	43.139
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.210.107	844.664
Selskabsskat		0	7.152
Anden gæld		2.275.096	230.647
Kortfristede gældsforpligtelser		6.363.101	3.930.387
Gældsforpligtelser		12.046.127	10.531.841
Passiver		12.008.283	11.014.301
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
0 Andre forhold		
Selskabets drift er ikke forbundet med særlige eller væsentlige risici. Dog har selskabets drift i det forløbne år stadig været præget af den økonomiske afmatning i samfundet.		
Selskabets ledelse har foretaget tiltag, der skal reducere omkostningerne således at de står i forhold til selskabets aktivitetsniveau. Ledelsen forventer at kunne reetablere egenkapitalen via den fremtidige indtjening.		
Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en forsættelse af selskabets planlagte aktiviteter, og selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om, at de er indstillet på at stille den nødvendige likviditet til rådighed for driften 2013. På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drit for øje.		
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendomme til dagsværdi	-425.516	-134.101
	<u>-425.516</u>	<u>-134.101</u>
2 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Værdiregulering gæld til dagsværdi	8.207	-47.307
	<u>8.207</u>	<u>-47.307</u>
3 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.793	14.925
	<u>4.793</u>	<u>14.925</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	50.453	23.401
Andre finansielle omkostninger	461.218	240.799
	<u>511.671</u>	<u>264.200</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	7.152
Regulering af udskudt skat	-274.054	-75.927
	<u>-274.054</u>	<u>-68.775</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	-414.461	-289.461
Årets resultat	0	-246.250	-246.250
Egenkapital pr. 31. december	125.000	-660.711	-535.711

Anpartskapital består af 125 aktier á nominelt DKK 1.000.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 5.122.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.799.026, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 10.635.000.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på DKK 2.500.000 til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for moder- og søsterselskabers gæld til pengeinstitutter.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Misti Economic ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet er pr. 1/1 2012 fusioneret med datterselskabet JJT Ejendomsinvest ApS. Sammenligningstallene dækker derfor over begge selskaber.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til edb, salg, reklame, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de danske tilknyttede virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i de tilknyttede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 3,0 - 4,0%

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skatemæssig 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. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skatemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

