

Mopair Invest A/S

Åstvej 10 B, 7190 Billund
CVR-nr. 26 87 55 01

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.04.24

Morten Bendesgaard Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabet

Mopair Invest A/S
Åstvej 10 B
7190 Billund
Hjemsted: Billund
CVR-nr.: 26 87 55 01
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Bendesgaard Pedersen

Bestyrelse

Lasse Havbæk Brandt
Mette Læssø Nielsen
Morten Bendesgaard Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Mopair Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 19. april 2024

Direktionen

Morten Bendesgaard Pedersen

Bestyrelsen

Lasse Havbæk Brandt

Mette Læssø Nielsen

Morten Bendesgaard
Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Mopair Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mopair Invest A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 19. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44109

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 35.834 pr. 31.12.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

De centrale forudsætninger er beskrevet i note 3. Materielle anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 296.373 mod DKK -109.976 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.788.544.

Ledelsen finder årets resultat som forventet sammenholdt med udviklingen på boligmarkedet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	1.449.173	1.530.221
1	Personaleomkostninger	-207.185	-209.069
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.241.988	1.321.152
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.241.988	1.321.152
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-160.000	-1.160.000
	Resultat af primær drift	1.081.988	161.152
	Finansielle omkostninger	-702.028	-302.149
	Resultat før skat	379.960	-140.997
	Skat af årets resultat	-83.587	31.021
	Årets resultat	296.373	-109.976
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	296.373	-109.976
	I alt	296.373	-109.976

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	35.834.060	35.994.060
	Materielle anlægsaktiver i alt	35.834.060	35.994.060
	Anlægsaktiver i alt	35.834.060	35.994.060
	Periodeafgrænsningsposter	8.658	0
	Tilgodehavender i alt	8.658	0
	Likvide beholdninger	180.815	413.575
	Omsætningsaktiver i alt	189.473	413.575
	Aktiver i alt	36.023.533	36.407.635

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	11.788.544	11.492.171
Egenkapital i alt	12.788.544	12.492.171
Hensættelser til udskudt skat	4.702.415	4.706.366
Hensatte forpligtelser i alt	4.702.415	4.706.366
2 Gæld til realkreditinstitutter	11.274.186	11.708.676
2 Modtagne forudbetalinger fra kunder	131.576	122.591
2 Deposita	453.174	426.219
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.858.936	12.257.486
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	508.710	567.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.193	89.879
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.650.000	5.500.000
Selskabsskat	87.538	192.610
Anden gæld	351.472	573.275
Periodeafgrænsningsposter	44.725	27.873
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.673.638	6.951.612
Gældsforpligtelser i alt	18.532.574	19.209.098
Passiver i alt	36.023.533	36.407.635

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	1.000.000	11.602.147	12.602.147
Forslag til resultatdisponering	0	-109.976	-109.976
Saldo pr. 31.12.22	1.000.000	11.492.171	12.492.171
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	1.000.000	11.492.171	12.492.171
Forslag til resultatdisponering	0	296.373	296.373
Saldo pr. 31.12.23	1.000.000	11.788.544	12.788.544

	2023 DKK	2022 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	203.498	206.983
Andre omkostninger til social sikring	170	112
Andre personaleomkostninger	3.517	1.974
I alt	207.185	209.069
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	508.710	9.031.152	11.782.896	12.276.651
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	131.576	131.576	122.591
Deposita	0	453.174	453.174	426.219
I alt	508.710	9.615.902	12.367.646	12.825.461

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	35.834.060
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-160.000

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på henholdsvis t.DKK 960 og t.DKK 570, en forventet udlejningsprocent på 99% og et afkastkrav på henholdsvis 4,35% og 4,45% (2022: 4,25% og 4,35%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en beliggenhed central og nord i Aarhus. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål pånær et lejemål, budgetterede lejeindtægter omfatter alle lejemål og er for det kommende år på t.DKK 2.366.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Mopair Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.783 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 35.834.

Til sikkerhed for engagement med banker er der deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK. 11.783 med pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 35.834.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt leje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.