

Ejendommen Mosetoften 10, Hedensted ApS

Mosetoften 2, 8722 Hedensted

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2018

CVR-nr. 28 85 85 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

Aksel Sørensen Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendommen Moseoftens 10, Hedensted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 27. maj 2019

Direktion

Aksel Sørensen Møller
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendommen Moseoftens 10, Hedensted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Moseoftens 10, Hedensted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Vejle, den 27. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
mne12359

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Mosetoften 10, Hedensted ApS
Mosetoften 2
8722 Hedensted

CVR-nr.: 28 85 85 31
Stiftet: 20. juni 2005
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
14. regnskabsår

Direktion

Aksel Sørensen Møller, Direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Modervirksomhed

Maj 70 Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen Mosetoften 10, 8722 Hedensted.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 208.945 kr. mod 36.870 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -229.870 kr. mod -29.946 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Mosetoften 10, Hedensted ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Mosetoften 10, Hedensted ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	208.945	36.870
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-8.751
Driftsresultat	-291.055	28.119
Andre finansielle indtægter	60.664	60.972
Øvrige finansielle omkostninger	-67.179	-130.237
Resultat før skat	-297.570	-41.146
Skat af årets resultat	67.700	11.200
Årets resultat	-229.870	-29.946
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-229.870	-29.946
Disponeret i alt	-229.870	-29.946

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	3.100.000	3.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.100.000</u>	<u>3.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.100.000</u>	<u>3.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.567.274	1.498.236
	Tilgodehavender i alt	<u>1.567.274</u>	<u>1.498.236</u>
	Likvide beholdninger	35.287	62.352
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.602.561</u>	<u>1.560.588</u>
	Aktiver i alt	<u>4.702.561</u>	<u>5.160.588</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	378.989	378.989
Overført resultat	903.479	1.133.349
Egenkapital i alt	1.282.468	1.512.338
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	447.700	515.400
Hensatte forpligtelser i alt	447.700	515.400
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	1.795.813	1.898.543
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.795.813	1.898.543
Kortfristet del af langfristet gæld	102.730	102.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	986.281	1.046.354
Anden gæld	72.569	70.519
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.176.580	1.234.307
Gældsforpligtelser i alt	2.972.393	3.132.850
Passiver i alt	4.702.561	5.160.588
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.660.674	2.551.923
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>108.751</u>
Kostpris ultimo	<u>2.660.674</u>	<u>2.660.674</u>
Regulering til dagsværdi primo	939.326	948.077
Årets regulering til dagsværdi	<u>-500.000</u>	<u>-8.751</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>439.326</u>	<u>939.326</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.100.000</u>	<u>3.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.898.543	2.000.977
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-102.730</u>	<u>-102.434</u>
	<u>1.795.813</u>	<u>1.898.543</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.381.191</u>	<u>1.485.503</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.899 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.100 t.kr.

Noter

4. **Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambekatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Maj 70 Holding ApS, CVR-nr. 38 03 94 82. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.