

**Ejendommen Mosetoften 10, Hedensted ApS**

**Mosetoften 2, Hedensted**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2022**

---

**CVR-nr. 28 85 85 31**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023.

---

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 2022**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommen Mosetoften 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 24. maj 2023

**Direktion**

Aksel Sørensen Møller  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Ejendommen Mosetoften 10, Hedensted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Mosetoften 10, Hedensted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 24. maj 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Mosetoften 10, Hedensted ApS Mosetoften 2 8722 Hedensted
	CVR-nr.: 28 85 85 31
	Stiftet: 20. juni 2005
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 18. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Aksel Sørensen Møller, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	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 169 t.kr. mod 194 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 27 t.kr. mod 261 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 sambeskatte 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, virksomhedsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>169.026</b>	<b>193.585</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-90.250	30.948
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>78.776</b>	<b>224.533</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.389	68.677
Øvrige finansielle omkostninger	-56.216	-55.049
<b>Resultat før skat</b>	<b>56.949</b>	<b>238.161</b>
Skat af årets resultat	-30.184	23.053
<b>Årets resultat</b>	<b>26.765</b>	<b>261.214</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Overføres til overført resultat	26.765	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.238.786
<b>Disponeret i alt</b>	<b>26.765</b>	<b>261.214</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>3.280.000</u>	<u>3.260.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.280.000</u>	<u>3.260.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.280.000</u></b>	<b><u>3.260.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>320.894</u>	<u>1.777.631</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>320.894</u>	<u>1.777.631</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.560</u>	<u>15.779</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>341.454</u></b>	<b><u>1.793.410</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.621.454</u></b>	<b><u>5.053.410</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	378.989	378.989
Overført resultat	29.616	2.851
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>408.605</u></b>	<b><u>1.881.840</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	520.181	503.460
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>520.181</u></b>	<b><u>503.460</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.375.112	1.481.791
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.375.112</u>	<u>1.481.791</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	106.679	106.809
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.393	190.454
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.121.074	830.198
Selskabsskat	13.463	0
Anden gæld	59.947	58.858
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.317.556</u>	<u>1.186.319</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.692.668</u></b>	<b><u>2.668.110</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.621.454</u></b>	<b><u>5.053.410</u></b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	378.989	1.241.637	0	1.620.626
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.238.786	1.500.000	261.214
Egenkapital 1. januar 2022	378.989	2.851	1.500.000	1.881.840
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	26.765	0	26.765
	<b>378.989</b>	<b>29.616</b>	<b>0</b>	<b>408.605</b>

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	
Dagsværdi ultimo		3.280.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-90.250</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	2.789.726	2.660.674
Tilgang i årets løb	<u>110.250</u>	<u>129.052</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.899.976</u></b>	<b><u>2.789.726</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	470.274	439.326
Årets regulering til dagsværdi	<u>-90.250</u>	<u>30.948</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>380.024</u></b>	<b><u>470.274</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.280.000</u></b>	<b><u>3.260.000</u></b>

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	6,25%
------------------------------------	-------

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.481.791	1.588.600
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-106.679</u>	<u>-106.809</u>
	<b><u>1.375.112</u></b>	<b><u>1.481.791</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>976.013</u>	<u>1.057.238</u>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.482 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.280 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Maj 70 Holding ApS, CVR-nr. 38 03 94 82, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.