

**Ejendommen Moseoftens 6 - 8, Hedensted ApS**

**Moseoftens 2, 8722 Hedensted**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2020**

---

**CVR-nr. 28 85 86 39**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2021.

---

**Claus Møller**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendommen Mosetoften 6 - 8, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 19. marts 2021

**Direktion**

Claus Møller  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Ejendommen Mosetoften 6 - 8, Hedensted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Mosetoften 6 - 8, Hedensted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 19. marts 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendommen Mosetoften 6 - 8, Hedensted ApS<br>Mosetoften 2<br>8722 Hedensted            |
|                        | CVR-nr.: 28 85 86 39  |
|                        | Stiftet: 20. juni 2005  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Claus Møller, Direktør  |
| <b>Revisor</b>         | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Gunhilds Plads 2<br>7100 Vejle |
| <b>Modervirksomhed</b> | CM Holding, Hedensted ApS   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendommene Mosetoften 6 & 8, 8722 Hedensted samt andre udlejningsaktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 208.629 kr. mod -360.444 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 472.143 kr. mod -2.661.105 kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Moseoften 6 - 8, 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 investeringsjendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 salg og administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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 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 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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatte.

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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Mosetoften 6 - 8, Hedensted ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 balancedagens 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.

### Gældsforpligtelser

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

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

| <u>Note</u>  | <u>2020</u>           | <u>2019</u>              |
|--|-----------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>208.629</b>        | <b>-360.444</b>          |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 450.162               | -2.381.150               |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | <u>0</u>              | <u>2.864</u>             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                   | <b>658.791</b>        | <b>-2.738.730</b>        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 5.264                 | 0                        |
| Andre finansielle indtægter                              | 30                    | 0                        |
| Øvrige finansielle omkostninger                          | <u>-60.627</u>        | <u>-47.890</u>           |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>603.458</b>        | <b>-2.786.620</b>        |
| Skat af årets resultat                                   | <u>-131.315</u>       | <u>125.515</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b><u>472.143</u></b> | <b><u>-2.661.105</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                       |                          |
| Overføres til overført resultat                          | 472.143               | 0                        |
| Disponeret fra overført resultat                         | <u>0</u>              | <u>-2.661.105</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b><u>472.143</u></b> | <b><u>-2.661.105</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                               |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                         |
| 2 Investeringsejendomme                      | 7.000.000               | 6.400.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>7.000.000</u>        | <u>6.400.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>7.000.000</u></b> | <b><u>6.400.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.642.268               | 0                       |
| Andre tilgodehavender                        | 0                       | 73.215                  |
| Periodeafgrænsningsposter                    | <u>82.950</u>           | <u>0</u>                |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>1.725.218</u>        | <u>73.215</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>1.725.218</u></b> | <b><u>73.215</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>8.725.218</u></b> | <b><u>6.473.215</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                          |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                         |                         |
|                               | Virksomhedskapital                       | 3.448.603               | 3.448.603               |
|                               | Overført resultat                        | -701.191                | -1.173.334              |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>2.747.412</u></b> | <b><u>2.275.269</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 1.149.548               | 1.018.233               |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>1.149.548</u></b> | <b><u>1.018.233</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                         |                         |
| 3                             | Gæld til realkreditinstitutter           | 4.050.021               | 0                       |
| 4                             | Deposita                                 | 81.000                  | 0                       |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>4.131.021</u>        | <u>0</u>                |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 223.978                 | 0                       |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 381.566                 | 79.439                  |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000                  | 53.303                  |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 0                       | 2.975.163               |
|                               | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 11.547                  | 11.103                  |
|                               | Anden gæld                               | 65.146                  | 60.705                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>697.237</u>          | <u>3.179.713</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>4.828.258</u></b> | <b><u>3.179.713</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>8.725.218</u></b> | <b><u>6.473.215</u></b> |

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

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

|   | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |                   |
|---|------------------------------------|-------------------|
| Dagsværdi ultimo  |                                    | 7.000.000         |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen |                                    | 450.162           |
|   | <u>31/12 2020</u>                  | <u>31/12 2019</u> |

### 2. Investeringsejendomme

|   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris primo  | 8.765.724                | 12.308.924               |
| Tilgang i årets løb                                   | 149.838                  | 0                        |
| Afgang i årets løb                                    | 0                        | -3.543.200               |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                | <b><u>8.915.562</u></b>  | <b><u>8.765.724</u></b>  |
| Regulering til dagsværdi primo                        | -2.365.724               | -415.724                 |
| Regulering til dagsværdi vedrørende salg af selskabet | 450.162                  | -1.950.000               |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>                | <b><u>-1.915.562</u></b> | <b><u>-2.365.724</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   | <b><u>7.000.000</u></b>  | <b><u>6.400.000</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Erhvervsejendomme | 8,00% |
|-------------------|-------|

## Noter

---

|  | <u>31/12 2020</u>       | <u>31/12 2019</u> |
|--|-------------------------|-------------------|
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 4.273.999               | 0                 |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-223.978</u>         | <u>0</u>          |
|  | <b><u>4.050.021</u></b> | <b><u>0</u></b>   |
| <br>                                     |                         |                   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>3.159.252</u>        | <u>0</u>          |
| <br>                                     |                         |                   |
| <b>4. Deposita</b>                       |                         |                   |
| Deposita i alt                           | 81.000                  | 0                 |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>0</u>                | <u>0</u>          |
| <b>Deposita i alt</b>                    | <b><u>81.000</u></b>    | <b><u>0</u></b>   |
| <br>                                     |                         |                   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>0</u>                | <u>0</u>          |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.307 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CM Holding, Hedensted ApS, CVR-nr. 40741380 som 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.

## Noter

---

**6. Eventualposter (fortsat)**

**Sambeskatning (fortsat)**

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