

## **Mowa ApS**

**Bregnervej 7, 5330 Munkebo**

**CVR-nr. 32 27 37 93**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16. juni 2020

---

Morten Warburg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Mowa 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Munkebo, den 4. juni 2020

### Direktion

Morten Warburg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Mowa ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Mowa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 4. juni 2020

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Mowa ApS Bregnervej 7 5330 Munkebo
	CVR-nr.: 32 27 37 93
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 25. juni 2009
	Hjemsted: Kerteminde kommune
Direktion	Morten Warburg
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem datterselskaber at drive virksomhed med handel og håndværk samt anden virksomhed, som efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.039.932, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.910.906.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet, da selskabet fortsat kan betjene dets kunder. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>415.208</b>	<b>393</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		955.709	489
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.370.917</b>	<b>882</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.020	22
Finansielle omkostninger	2	-56.287	-78
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.328.650</b>	<b>826</b>
Skat af årets resultat	3	-288.718	-177
<b>Årets resultat</b>		<b>1.039.932</b>	<b>649</b>
Foreslået udbytte		110.600	108
Overført resultat		929.332	541
		<b>1.039.932</b>	<b>649</b>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	6.878.522	5.923
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.878.522</b>	<b>5.923</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	169.780	156
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>169.780</b>	<b>156</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.048.302</b>	<b>6.079</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		242	0
Periodeafgrænsningsposter		6.888	6
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.130</b>	<b>6</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>53</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.130</b>	<b>59</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.055.432</b>	<b>6.138</b>



## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.675.306	1.746
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108
<b>Egenkapital</b>		<b>2.910.906</b>	<b>1.979</b>
Hensættelse til udskudt skat		729.882	519
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>729.882</b>	<b>519</b>
Banker		2.728.510	2.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.728.510</b>	<b>2.875</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	147.000	146
Banker		12.015	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.963	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.808	56
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		183.112	297
Selskabsskat		66.078	38
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	10
Anden gæld		198.158	201
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>686.134</b>	<b>765</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.414.644</b>	<b>3.640</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.055.432</b>	<b>6.138</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	1.745.974	108.000	1.978.974
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	929.332	110.600	1.039.932
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.675.306</b>	<b>110.600</b>	<b>2.910.906</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.352	2
Andre finansielle omkostninger	53.935	76
	<b>56.287</b>	<b>78</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	77.836	68
Årets udskudte skat	210.882	109
	<b>288.718</b>	<b>177</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		4.910.627
Kostpris 31. december		4.910.627
Værdireguleringer 1. januar		1.012.186
Årets værdireguleringer		955.709
Værdireguleringer 31. december		1.967.895
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>6.878.522</b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliger, som primært udlejes til boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet af de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i de forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt de forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 5,7%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,3 % - 6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,20	5,70	6,20
Dagsværdi	7.397.818	6.878.522	6.317.560
Ændring i dagsværdi	519.296	0	-560.962

## Noter

	2019	2018
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	263.890	264
Kostpris 31. december	263.890	264
Værdireguleringer 1. januar	-108.130	-130
Årets resultat	14.020	22
Værdireguleringer 31. december	-94.110	-108
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>169.780</b>	<b>156</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tømrermester Morten Warburg ApS	Kerteminde Kommune	100%

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banker	3.021.341	2.875.510	147.000	2.140.000
	<b>3.021.341</b>	<b>2.875.510</b>	<b>147.000</b>	<b>2.140.000</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens banklån. Udestående udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 268.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.776.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 3.766.000 til sikkerhed for bankgæld.

Ejendommenes værdi pr. 31. december 2019 er i årsrapporten indregnet med kr. 6.878.522.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mowa ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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 eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder udlejning af ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Mowa ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Mowa ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.