

# Moch Ejendomme ApS

Skovbakkevej 21 A, 9000 Aalborg

CVR-nr. 32 76 57 34

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2019.

---

Mogens Christensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Moch Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. januar 2019

### **Direktion**

Gitte Christensen

Mogens Christensen

### **Bestyrelse**

Janni Christensen

Tanja Christensen

Mogens Christensen

Gitte Christensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Moch Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Moch Ejendomme 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 revisorerets 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.

Pandrup, den 28. januar 2019

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft  
Statsautoriseret revisor  
mne34276

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Moch Ejendomme ApS Skovbakkevej 21 A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 32 76 57 34
	Stiftet: 2. februar 2010
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Janni Christensen Tanja Christensen Mogens Christensen Gitte Christensen
<b>Direktion</b>	Gitte Christensen Mogens Christensen
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
<b>Modervirksomhed</b>	Moch Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.201 t.kr. mod 660 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 550 t.kr. mod 260 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Moch Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis for indregning af ejendomme. Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle anlægsaktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Den akkumulerede virkning for 2018 (2017) af ovenstående ændringer udgør forøges af årets resultat før skat med 1.469 (-52) tkr. Balancesummen forøges med 4.992 (3.490) tkr. mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 1.468 (2.749) tkr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Øvrige bygninger	8 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 Moch Ejendomme 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 nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Andre 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.200.769</b>	<b>659.659</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	894.909	-71.594
3 Personaleomkostninger	-668.156	32
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.004	-4.765
Andre driftsomkostninger	-304.911	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.114.607</b>	<b>583.332</b>
4 Øvrige finansielle omkostninger	-409.562	-239.508
<b>Resultat før skat</b>	<b>705.045</b>	<b>343.824</b>
Skat af årets resultat	-155.287	-83.353
<b>Årets resultat</b>	<b>549.758</b>	<b>260.471</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	549.758	260.471
<b>Disponeret i alt</b>	<b>549.758</b>	<b>260.471</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	623	1.160
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	21.747
5 Investeringsejendomme	41.760.001	30.355.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.760.624</u>	<u>30.377.907</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.760.624</u></b>	<b><u>30.377.907</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	8.000	720
Tilgodehavender i alt	<u>8.000</u>	<u>720</u>
Likvide beholdninger	0	2.658.159
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.000</u></b>	<b><u>2.658.879</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>41.768.624</u></b>	<b><u>33.036.786</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
7 Overført resultat	4.379.566	3.829.808
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.379.566</b>	<b>4.829.808</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	871.097	742.074
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>871.097</b>	<b>742.074</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til pengeinstitutter	22.813.400	20.862.640
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.813.400	20.862.640
Gæld til pengeinstitutter	71.368	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	95.600	62.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.175.000	56.831
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.955.095	6.093.899
Selskabsskat	26.264	98.879
Anden gæld	381.234	290.555
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.704.561	6.602.264
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.517.961</b>	<b>27.464.904</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>41.768.624</b>	<b>33.036.786</b>
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Særlige poster</b>		
Selskabet har i regnskabsåret tabt 305 tkr. på salg af ejendomme og andre anlæg, driftsmaterial og inventar. Disse er opført som andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	894.909	-71.594
	<u><b>894.909</b></u>	<u><b>-71.594</b></u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	629.208	-32
Andre omkostninger til social sikring	10.255	0
Personaleomkostninger i øvrigt	28.693	0
	<u><b>668.156</b></u>	<u><b>-32</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	89.228	124.636
Andre finansielle omkostninger	320.334	114.872
	<u><b>409.562</b></u>	<u><b>239.508</b></u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	26.850.756	14.204.162
Tilgang i årets løb	15.472.612	13.821.597
Afgang i årets løb	-4.962.520	-1.175.003
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u><b>37.360.848</b></u>	<u><b>26.850.756</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	3.504.244	3.575.838
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	894.909	-71.594
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<u><b>4.399.153</b></u>	<u><b>3.504.244</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>41.760.001</b></u>	<u><b>30.355.000</b></u>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

### 7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	3.829.808	780.183
Årets overførte overskud eller underskud	549.758	260.471
Opskrivning ejendomme primo	0	2.789.154
	<u>4.379.566</u>	<u>3.829.808</u>

### 8. Gæld til pengeinstitutter

<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<u>22.813.400</u>	<u>20.862.640</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>22.813.400</u>	<u>20.862.640</u>



### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i investeringsejendomme overfor ejerforeninger på ialt 370 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på ialt 23.462 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebreve giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

### **10. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Moch Holding ApS 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.

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