

Mousten Ejendomme ApS

Godthåbsvej 6B, 9230 Svestrup J

CVR-nr. 38 10 24 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022.

Kristian Bundgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Mousten 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svestrup J, den 10. juni 2022

Direktion

Kristian Bundgaard

Rolf Eric Bjerregaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Mousten Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mousten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 revisoreres 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.

Aalborg, den 10. juni 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor
mne14950

Selskabsoplysninger

Selskabet	Mousten Ejendomme ApS Godthåbsvej 6B 9230 Svestrup J
	CVR-nr.: 38 10 24 27
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kristian Bundgaard Rolf Eric Bjerregaard
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	B&B Ejendomsinvest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med handel og investering, herunder køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 457 t.kr. mod 697 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.955 t.kr. mod 14 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	457.267	696.771
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.574.130	0
1 Personaleomkostninger	-45.924	-98.571
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-503.575
Driftsresultat	3.985.473	94.625
Andre finansielle indtægter	27.783	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-224.365	-77.137
Resultat før skat	3.788.891	17.488
Skat af årets resultat	-833.544	-3.886
Årets resultat	2.955.347	13.602
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.955.347	13.602
Disponeret i alt	2.955.347	13.602

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	0	11.740.670
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	31.840
5 Investeringsejendomme	15.800.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.800.000</u>	<u>11.772.510</u>
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.150.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.150.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.800.000</u>	<u>13.922.510</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.869.014	0
Udskudte skatteaktiver	0	194.437
Andre tilgodehavender	0	3.789
Tilgodehavender i alt	<u>1.869.014</u>	<u>198.226</u>
Likvide beholdninger	<u>104.719</u>	<u>45.200</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.973.733</u>	<u>243.426</u>
Aktiver i alt	<u>17.773.733</u>	<u>14.165.936</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.520.465	-434.882
Egenkapital i alt	2.570.465	-384.882
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	585.691	0
Hensatte forpligtelser i alt	585.691	0
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	10.993.153	0
Deposita	216.000	0
8 Anden gæld	2.610.960	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.820.113	0
Kortfristet del af langfristet gæld	382.731	0
Gæld til pengeinstitutter	0	8.463.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.795.132
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	53.416	0
Anden gæld	348.817	292.304
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	797.464	14.550.818
Gældsforpligtelser i alt	14.617.577	14.550.818
Passiver i alt	17.773.733	14.165.936

9 Oplysninger om dagsværdi**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-448.484	-398.484
Årets overførte overskud eller underskud	0	13.602	13.602
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-434.882	-384.882
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.955.347	2.955.347
	50.000	2.520.465	2.570.465

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	44.416	98.571
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.508</u>	<u>0</u>
	<u>45.924</u>	<u>98.571</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	481	28.407
Andre finansielle omkostninger	<u>223.884</u>	<u>48.730</u>
	<u>224.365</u>	<u>77.137</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	12.796.859	12.796.859
Overførsler	<u>-12.796.859</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>12.796.859</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-1.056.189	-597.014
Årets afskrivninger	0	-459.175
Overførsler	<u>1.056.189</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>-1.056.189</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>11.740.670</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021	144.679	144.679
Overførsler	-144.679	0
Kostpris 31. december 2021	0	144.679
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-112.839	-68.439
Årets afskrivninger	0	-44.400
Overførsler	112.839	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	-112.839
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	31.840
5. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	453.360	0
Overførsler	12.941.538	0
Kostpris 31. december 2021	13.394.898	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-1.169.028	0
Årets regulering til dagsværdi	3.574.130	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	2.405.102	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	15.800.000	0
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2021	0	2.150.000
Kostpris 31. december 2021	0	2.150.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	2.150.000

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.134.357	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-141.204</u>	<u>0</u>
	<u>10.993.153</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.433.261</u>	<u>0</u>
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	2.852.487	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-241.527</u>	<u>0</u>
	<u>2.610.960</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>658.278</u>	<u>0</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021		<u>15.800.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>3.574.130</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.987 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 15.800 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for anden gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.		
11. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B&B Ejendomsinvest ApS, CVR-nr. 29392900, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mousten 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.

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

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.

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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 acon-to skatter.

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 Mousten Ejendomme 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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