



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ejendomsselskabet Mose Alle 17 A/S

Mose Alle 17, 2610 Rødovre

CVR-nr. 39 72 61 65

Årsrapport

2023

This document has esignatur Agreement-ID: cdc4akmgRW251691810

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2024.

Erik Jensen
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 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Mose Alle 17 A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 9. april 2024

Direktion

Erik Jensen

Bestyrelse

Casper Nimand Nedergaard
formand

Bent Lynge

Torben Albert Olsen

Erik Jensen

Jesper Hvergel



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Mose Alle 17 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mose Alle 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

København, den 9. april 2024

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen

statsautoriseret revisor
mne21443



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Mose Alle 17 A/S Mose Alle 17 2610 Rødovre CVR-nr.: 39 72 61 65 Stiftet: 15. juli 2018 Hjemsted: Rødovre Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Casper Nimand Nedergaard, formand Bent Lyngé Torben Albert Olsen Erik Jensen Jesper Hvergel
Direktion	Erik Jensen
Revisor	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med at erhverve, udvikle, eje og sælge fast ejendom samt at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 231 t.kr. mod 387 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Bruttofortjeneste	956.387	895
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-178.843	-173
Driftsresultat	777.544	722
Andre finansielle indtægter	239	0
Øvrige finansielle omkostninger	-482.358	-226
Resultat før skat	295.425	496
1 Skat af årets resultat	-64.900	-109
Årets resultat	230.525	387
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	230.525	387
Disponeret i alt	230.525	387



Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	17.546.615	17.274
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.392	18
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.548.007</u>	<u>17.292</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.548.007</u>	<u>17.292</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	16.197	68
Periodeafgrænsningsposter	12.989	13
Tilgodehavender i alt	<u>29.186</u>	<u>81</u>
Likvide beholdninger	<u>198.201</u>	<u>349</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>227.387</u>	<u>430</u>
Aktiver i alt	<u>17.775.394</u>	<u>17.722</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	3.542.606	3.312
Egenkapital i alt	4.042.606	3.812
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	435.900	371
Hensatte forpligtelser i alt	435.900	371
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	7.001.626	7.338
Deposita	625.126	674
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.626.752	8.012
Kortfristet del af langfristet gæld	355.264	371
Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.262	135
Anden gæld	5.084.610	5.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.670.136	5.527
Gældsforpligtelser i alt	13.296.888	13.539
Passiver i alt	17.775.394	17.722
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	3.312.081	3.812.081
Årets resultatdisponering	0	230.525	230.525
	500.000	3.542.606	4.042.606



Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	64.900	109
	64.900	109

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.356.890	7.709
Heraf forfalder inden for 1 år	-355.264	-371
	7.001.626	7.338
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	5.827

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.357 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.547 t.kr.

Til sikkerhed for uudnyttet kreditfacilitet hos kreditinstitut har selskabet deponeret ejerpantebrev, nom. 2.053 t.kr., med pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 17.548 t.kr.

4. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mose Alle 17 A/S 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.

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 lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende ejendom.

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



Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens omkostninger omfatter reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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 finansiel 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %



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.

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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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 acontoskatter.

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.

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

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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Erik Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Jensen
Direktør
ID: 297278cc-9422-4407-9b96-0dc5c7b3dcee
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 09-04-2024
Underskrevet med MitID



Erik Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 297278cc-9422-4407-9b96-0dc5c7b3dcee
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 09-04-2024
Underskrevet med MitID



Casper Nimand Nedergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Casper Nimand Nedergaard
Bestyrelsesformand
ID: 24dbb0ad-d3e8-457b-b461-aca79a938a11
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 09-04-2024
Underskrevet med MitID



Bent Lyngø

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Lyngø
Bestyrelsesmedlem
ID: 9e21af84-4bc5-4b74-aab3-b5032bbf2b77
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 10-04-2024
Underskrevet med MitID



Torben Albert Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Albert Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 545c690a-cf3b-4078-8822-0b362e50a5d6
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 09-04-2024
Underskrevet med MitID



Jesper Hvergel

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Hvergel
Bestyrelsesmedlem
ID: f18e2fa4-5507-44c7-98a5-fb672e6435d1
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 09-04-2024
Underskrevet med MitID



Bent Pallesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Pallesen
Statsautoriseret revisor
ID: 6f0874d4-557c-4860-903f-167537f93685
CVR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 10-04-2024
Underskrevet med MitID



Erik Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Jensen
Dirigent
ID: 297278cc-9422-4407-9b96-0dc5c7b3dcee
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 10-04-2024
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.