



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

Ejendomsselskabet Mose Allé 17 A/S
Mose Allé 17, 2610 Rødovre

CVR-nr. 39 72 61 65

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. august 2020.

Erik Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 15. juli 2018 - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsselskabet Mose Allé 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. juli 2018 - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 13. august 2020

Direktion

Erik Jensen

Bestyrelse

Casper Nimand Nedergaard
formand

Bent Lyng

Torben Albert Olsen

Erik Jensen

Jesper Hvergel



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mose Allé 17 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mose Allé 17 A/S for regnskabsåret 15. juli 2018 - 31. december 2019 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 Etiske 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.

København, den 13. august 2020

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen

statsautoriseret revisor
mne21443



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Mose Allé 17 A/S Mose Allé 17 2610 Rødovre CVR-nr.: 39 72 61 65 Hjemsted: Rødovre Regnskabsår: 15. juli - 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 formål er at drive virksomhed med at erhverve, udvikle, eje og sælge fast ejendom samt at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom eller efter ledelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 117 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mose Allé 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

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.

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 %

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



Anvendt regnskabspraksis

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 samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	15/7 2018 - 31/12 2019 kr.
Bruttofortjeneste	807.466
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-165.166
Driftsresultat	642.300
Øvrige finansielle omkostninger	-491.959
Resultat før skat	150.341
1 Skat af årets resultat	-33.100
Årets resultat	117.241
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	117.241
Disponeret i alt	117.241



Balance

<u>Note</u>	31/12 2019 kr.
Aktiver	
Anlægsaktiver	
2 Grunde og bygninger	17.035.369
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.192
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.103.561</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.103.561</u>
Omsætningsaktiver	
Andre tilgodehavender	369.386
Tilgodehavender i alt	<u>369.386</u>
Likvide beholdninger	<u>109.352</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>478.738</u>
Aktiver i alt	<u>17.582.299</u>



Balance

<u>Note</u>	31/12 2019 kr.
Passiver	
Egenkapital	
4 Virksomhedskapital	500.000
5 Overkurs ved emission	2.000.000
6 Overført resultat	117.241
Egenkapital i alt	<u>2.617.241</u>
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	33.100
Hensatte forpligtelser i alt	<u>33.100</u>
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	8.641.731
Deposita	617.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.258.981</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	495.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
Anden gæld	5.157.177
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.672.977</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.931.958</u>
Passiver i alt	<u>17.582.299</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8 Eventualposter	



Noter

	15/7 2018 - 31/12 2019 kr.
1. Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0
Årets regulering af udskudt skat	33.100
	<u>33.100</u>
	31/12 2019 kr.
2. Grunde og bygninger	
Kostpris 15. juli 2018	0
Tilgang i årets løb	17.185.227
Kostpris 31. december 2019	<u>17.185.227</u>
Af- og nedskrivninger 15. juli 2018	0
Årets afskrivninger	-149.858
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-149.858</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>17.035.369</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 15. juli 2018	0
Tilgang i årets løb	83.500
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2019	<u>83.500</u>
Af- og nedskrivninger 15. juli 2018	0
Årets afskrivninger	-15.308
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-15.308</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>68.192</u>



Noter

	31/12 2019 kr.
4. Virksomhedskapital	
Virksomhedskapital 15. juli 2018	500.000
	500.000
5. Overkurs ved emission	
Overkurs ved emission 15. juli 2018	2.000.000
	2.000.000
6. Overført resultat	
Årets overførte overskud eller underskud	117.241
	117.241
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.137 t.kr. er tinglyst pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 17.035 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 17.035 t.kr.	
8. Eventualposter	
Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Jensen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-866012818259
Dato for underskrift: 13-08-2020
Underskrevet med NemID

Erik Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-866012818259
Dato for underskrift: 13-08-2020
Underskrevet med NemID

Torben Albert Olsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-652712518065
Dato for underskrift: 13-08-2020
Underskrevet med NemID

Bent Lyng

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-501465650836
Dato for underskrift: 13-08-2020
Underskrevet med NemID

Jesper Hvergel

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-946197532127
Dato for underskrift: 18-08-2020
Underskrevet med NemID

Casper Nimand Nedergaard

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-092855791631
Dato for underskrift: 13-08-2020
Underskrevet med NemID

Bent Pallesen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 1111162090734
Dato for underskrift: 18-08-2020
Underskrevet med NemID

Erik Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-866012818259
Dato for underskrift: 18-08-2020
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3c22a17axRg240315334