



**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**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2023.

---

Erik Jensen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 16. maj 2023

### 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 2022 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 16. maj 2023

### **Baagøe | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

### **Bent Pallesen**

statsautoriseret revisor  
mne21443



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Casper Nimand Nedergaard, formand Bent Lyngé Torben Albert Olsen Erik Jensen Jesper Hvergel
<b>Direktion</b>	Erik Jensen
<b>Revisor</b>	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 387 t.kr. mod 403 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>	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>895.051</b>	<b>883</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-172.720	-173
<b>Driftsresultat</b>	<b>722.331</b>	<b>710</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-225.449	-193
<b>Resultat før skat</b>	<b>496.882</b>	<b>517</b>
1 Skat af årets resultat	-109.400	-114
<b>Årets resultat</b>	<b>387.482</b>	<b>403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	387.482	403
<b>Disponeret i alt</b>	<b>387.482</b>	<b>403</b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	17.273.974	17.343
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.092	35
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.292.066</u>	<u>17.378</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.292.066</u></b>	<b><u>17.378</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	67.725	111
Periodeafgrænsningsposter	12.839	10
Tilgodehavender i alt	<u>80.564</u>	<u>121</u>
Likvide beholdninger	<u>348.777</u>	<u>397</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>429.341</u></b>	<b><u>518</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.721.407</u></b>	<b><u>17.896</u></b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	3.312.081	2.925
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.812.081</b>	<b>3.425</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	371.000	262
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>371.000</b>	<b>262</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	7.338.021	7.679
Deposita	674.486	655
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.012.507	8.334
Kortfristet del af langfristet gæld	371.330	495
Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.740	20
Anden gæld	5.019.749	5.323
Periodeafgrænsningsposter	0	37
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.525.819	5.875
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.538.326</b>	<b>14.209</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.721.407</b>	<b>17.896</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	2.924.599	3.424.599
Årets resultatdisponering	0	387.482	387.482
	<b>500.000</b>	<b>3.312.081</b>	<b>3.812.081</b>



## Noter

---

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	109.400	114
	<b>109.400</b>	<b>114</b>
	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.709.351	8.174
Heraf forfalder inden for 1 år	-371.330	-495
	<b>7.338.021</b>	<b>7.679</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.826.709	5.810
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.709 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 17.274 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 17.292 t.kr.		
<b>4. Eventualposter</b>		
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.

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, omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Grunde og bygninger 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 ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Erik Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Jensen  
Direktion  
ID: 297278cc-9422-4407-9b96-0dc5c7b3dcee  
CPR-match med dansk MitID  
Dato for underskrift: 17-05-2023  
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: 17-05-2023  
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: 16-05-2023  
Underskrevet med MitID



## Bent Lyng

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bent Lyng  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 9e21af84-4bc5-4b74-aab3-b5032bbf2b77  
CPR-match med dansk MitID  
Dato for underskrift: 17-05-2023  
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: 16-05-2023  
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: 16-05-2023  
Underskrevet med MitID



## Bent Pallesen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Bent Pallesen  
Statsautoriseret revisor  
ID: 1111162090734  
CVR-match med dansk NemID  
Dato for underskrift: 17-05-2023  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## 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: 17-05-2023  
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](http://www.esignatur.dk).