



**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**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2021.

---

**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 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 3. juni 2021

### 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 Allé 17 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mose Allé 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors 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.

København, den 3. juni 2021

### **Baagøe | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

### **Bent Pallesen**

statsautoriseret revisor  
mne21443



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Mose Allé 17 A/S Mose Allé 17 2610 Rødovre  CVR-nr.: 39 72 61 65 Hjemsted: Rødovre Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Casper Nimand Nedergaard, formand Bent Lyngø 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 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 405 t.kr. mod 117 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

---

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020 kr.	15/7 2018 - 31/12 2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>874.792</b>	<b>808</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-170.270	-165
<b>Driftsresultat</b>	<b>704.522</b>	<b>643</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-185.889	-493
<b>Resultat før skat</b>	<b>518.633</b>	<b>150</b>
1 Skat af årets resultat	-114.100	-33
<b>Årets resultat</b>	<b>404.533</b>	<b>117</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	404.533	117
<b>Disponeret i alt</b>	<b>404.533</b>	<b>117</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	17.253.086	17.035
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	51.492	69
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.304.578</u>	<u>17.104</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.304.578</u></b>	<b><u>17.104</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	254.838	370
	Periodeafgrænsningsposter	8.070	0
	Tilgodehavender i alt	<u>262.908</u>	<u>370</u>
	Likvide beholdninger	<u>235.491</u>	<u>109</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>498.399</u></b>	<b><u>479</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.802.977</u></b>	<b><u>17.583</u></b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overkurs ved emission	2.000.000	2.000
Overført resultat	521.774	117
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.021.774</b>	<b>2.617</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	147.200	33
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>147.200</b>	<b>33</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	8.173.500	8.642
Deposita	635.768	617
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.809.268	9.259
Kortfristet del af langfristet gæld	483.100	496
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
Anden gæld	5.289.227	5.129
Periodeafgrænsningsposter	32.408	29
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.824.735	5.674
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.634.003</b>	<b>14.933</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.802.977</b>	<b>17.583</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	2.000.000	117.241	2.617.241
Årets resultatdisponering	0	0	404.533	404.533
	<b>500.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>521.774</b>	<b>3.021.774</b>



## Noter

---

	1/1 2020 - 31/12 2020 kr.	15/7 2018 - 31/12 2019 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	114.100	33
	<b>114.100</b>	<b>33</b>
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2020	17.185.227	0
Tilgang i årets løb	371.287	17.185
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>17.556.514</b>	<b>17.185</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-149.858	0
Årets afskrivninger	-153.570	-150
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-303.428</b>	<b>-150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>17.253.086</b>	<b>17.035</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	83.500	0
Tilgang i årets løb	0	84
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>83.500</b>	<b>84</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-15.308	0
Årets afskrivninger	-16.700	-15
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-32.008</b>	<b>-15</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>51.492</b>	<b>69</b>



## Noter

---

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.656.600	9.138
Heraf forfalder inden for 1 år	-483.100	-496
	<u>8.173.500</u>	<u>8.642</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.241.100</u>	<u>6.676</u>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.657 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 17.253 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 17.253 t.kr.

## 6. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.



## 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.

### 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 %



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

0-20 %

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

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.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Erik Jensen

---

Som Direktion  
PID: 9208-2002-2-866012818259  
Dato for underskrift: 07-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Erik Jensen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-866012818259  
Dato for underskrift: 07-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Casper Nimand Nedergaard

---

Som Bestyrelsesformand  
PID: 9208-2002-2-092855791631  
Dato for underskrift: 04-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bent Lyng

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-501465650836  
Dato for underskrift: 04-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Torben Albert Olsen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-652712518065  
Dato for underskrift: 04-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Hvergel

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-946197532127  
Dato for underskrift: 07-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bent Pallesen

---

Som Statsautoriseret revisor  
RID: 1111162090734  
Dato for underskrift: 07-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Erik Jensen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-866012818259  
Dato for underskrift: 08-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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).