

## **Moker Skindergade ApS**

Lergravsvej 59  
2300 København S  
CVR-nr. 40040528

## **Årsrapport 20.11.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.12.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jesper Schaltz

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Moker Skindergade ApS

Lergravsvej 59

2300 København S

CVR-nr.: 40040528

Hjemsted: København

Regnskabsår: 20.11.2018 - 30.06.2019

### Direktion

Adam Nederby Falbert

Jesper Schaltz

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20.11.2018 - 30.06.2019 for Moker Skindergade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 20.11.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.12.2019

### Direktion

Adam Nederby Falbert

Jesper Schaltz

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Moker Skindergade ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Moker Skindergade ApS for regnskabsåret 20.11.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20.11.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19.12.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive, investere i og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret resuliseret et underskud på 137 t.kr. Hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2019/20.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.652.106</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.827.932)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(175.826)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>38.460</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(137.366)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(137.366)</u>
		<b><u>(137.366)</u></b>



**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		134.675.822
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>134.675.822</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>134.675.822</u></b>
Andre tilgodehavender		996.791
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		125.501
Periodeafgrænsningsposter		<u>28.826</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.151.118</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>680.203</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.831.321</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>136.507.143</u></b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.862.634</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.912.634</u></b>
Udskudt skat		<u>87.041</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>87.041</u></b>
Ansvarlig lånekapital	4	33.076.597
Gæld til realkreditinstitutter		73.322.471
Bankgæld		18.705.266
Deposita		1.087.206
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.301.463</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>127.493.003</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.045.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.736.421
Anden gæld		<u>2.232.434</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.014.465</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>132.507.468</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>136.507.143</u></b>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Koncerntilskud o.l.	0	4.000.000	4.000.000
Årets resultat	0	(137.366)	(137.366)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.862.634</b>	<b>3.912.634</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	88.932
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.045.347
Renteomkostninger i øvrigt	693.653
	<b>1.827.932</b>
	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	87.041
Refusion i sambeskatning	(125.501)
	<b>(38.460)</b>
	<b>Investe-</b>
	<b>rings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	134.675.822
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>134.675.822</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>134.675.822</b>

Investeringsejendomme skal, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets ejendom er erhvervet i november 2018 og har været under renovering indtil maj 2019, hvorved at ejendommens dagsværdi vurderes at være lig med kostprisen.

#### 4. Ansvarlig lånekapital

Långiver har bevilget lånet som ansvarlig lånekapital, hvilket vil sige, at lånet står tilbage for alle andre kreditorer og aftaleerhververens krav på selskabet, således at långiver først kan kræve indfriet eller andel i likvidations- og/eller konkursprovenu forud for anpartskapital. Lånet er fra långivers side uopsigeligt, frem til den 30. juni 2025, hvor hovedstolen med tilskrevne og vedhægende renter forfalder til betaling. Lånet forrentes med fast rente på 5% p.a.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital	0	33.076.597	33.076.597
Gæld til realkreditinstitutter	1.045.610	73.322.471	71.116.825
Bankgæld	0	18.705.266	0
Deposita	0	1.087.206	1.087.206
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.301.463	0
	<b><u>1.045.610</u></b>	<b><u>127.493.003</u></b>	<b><u>105.280.628</u></b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Moker Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 74.368 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Pantsatte ejendomme har en regnskabsmæssig værdi på 133.918 t.kr.

Bankgæld er sikret ved tinglyst ejerpantebreve på i alt 20.000 t.kr. i selskabets ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.