

Mosevænget ApS

Hedelundvej 10
5270 Odense N

CVR-nr. 41314923

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 7. november 2023

Henrik Lisberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Mosevænget ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 7. november 2023

Direktion

Henrik Lisberg

Jakob Lisberg

Martin Lisberg

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Mosevænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mosevænget ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Odense, den 7. november 2023

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Martin Godskesen
Statsautoriseret revisor
mne34514

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mosevænget ApS
Hedelundvej 10
5270 Odense N

CVR-nr.: 41 31 49 23
Kommune: Odense
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Regnskabsår: 3. regnskabsår

Direktion

Henrik Lisberg
Jakob Lisberg
Martin Lisberg

Revisor

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rugårdsvej 46C
5000 Odense C
Telefon 65 48 73 00
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Martin Godskesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været ejendomsudvikling og hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har haft normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Mosevænget ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, i perioden lejen vedrører.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lisberg Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Investeringsejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, med undtagelse af ny erhvervede ejendomme hvor kostprisen vurderes at tilsvare måling efter dagsværdihierarkiets niveau 1.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerede marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	556.246	-50.884
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	556.246	-50.884
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.398.659	1.061.464
Driftsresultat - EBIT	3.954.905	1.010.580
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-239.289	-140.042
Andre finansielle omkostninger	-408.448	-70.625
Resultat før skat	3.307.168	799.913
Skat af årets resultat	-727.742	-175.981
Årets resultat	2.579.426	623.932
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.579.426	623.932
	2.579.426	623.932

Balance 30. juni

		2023	2022
Grunde og bygninger	2	0	0
Investeringsejendomme	2	17.927.217	7.876.068
Materielle anlægsaktiver		17.927.217	7.876.068
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.023.316	3.023.316
Deposita		0	250.000
Finansielle anlægsaktiver		3.023.316	3.273.316
ANLÆGSAKTIVER		20.950.533	11.149.384
Selskabsskat		0	15.040
Tilgodehavender		0	15.040
Likvide beholdninger		111.012	403.725
OMSÆTNINGSAKTIVER		111.012	418.765
AKTIVER		21.061.545	11.568.149

Balance 30. juni

		2023	2022
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.150.036	570.610
EGENKAPITAL		3.190.036	610.610
Hensættelse til udskudt skat		961.264	175.981
HENSATTE FORPLIGTELSER		961.264	175.981
Prioritetsgæld		8.258.352	0
Anden gæld		1.100.000	1.100.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.358.352	1.100.000
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		27.946	0
Kreditinstitutter		1.252.284	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		481.700	163.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.357	2.300.011
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.294.949	4.433.241
Anden gæld		1.493.657	2.785.306
Kortfristede gældsforpligtelser		7.551.893	9.681.558
GÆLDSFORPLIGTELSER		16.910.245	10.781.558
PASSIVER		21.061.545	11.568.149
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	4		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2022/23	2021/22
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Grunde og bygninger	Investeringsje-ndomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	0	6.814.604
Tilgang i årets løb	8.403.440	6.652.491
Overført	-8.403.440	0
	0	13.467.095
Kostpris 30. juni 2023	0	13.467.095
Opskrivninger, primo	0	1.061.464
Årets opskrivninger	0	3.398.658
	0	4.460.122
Opskrivninger 30. juni 2023	0	4.460.122
Materielle anlægsaktiver	0	17.927.217

Investeringsjendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen af investeringsejendommene foretages med udgangspunkt i normaliserede budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Investeringsjendomsporteføljen består af 10 færdige rækkehuse, samt 4 byggegrunde, som er under byggemodning, alle beliggende i Stige, Odense N.

De væsentligste forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien for de færdiggjorte rækkehuse er afkastkravet der udgør 5,13%. Yderlige forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdi er: årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje. Dagsværdien for færdige rækkehuse er reguleret for en forpligtelse, som er gældende ved eventuelt salg af ejendommene.

Byggegrunde under byggemodning er dagsværdien vurderet til at være tilsvarende kostprisen, da byggemodningsomkostninger og grundene nyligt er erhvervet til markedsværdi, og derved måles efter dagsværdihierarkiets niveau 1.

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	0	8.286.298	27.946	8.670.140
Anden gæld	1.100.000	1.100.000	0	0
	<u>1.100.000</u>	<u>9.386.298</u>	<u>27.946</u>	<u>8.670.140</u>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme dagsværdi ultimo	17.927.218	7.876.068
	<u>17.927.218</u>	<u>7.876.068</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme årets urealiserede gevinst	3.398.659	1.061.464
	<u>3.398.659</u>	<u>1.061.464</u>

5 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lisberg Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningskat skal tillægges dette selskabs skat på t.kr. 0, som allerede er indregnet i dette selskabs årsregnskab.

Selskabet har en potentiel forpligtelse vedrørende særlige vilkår på et gældsbrev, hvis nominelle værdi er indregnet under langfristet gæld med t.kr. 500. De særlige vilkår i gældsbrevet kan udløse en forpligtelse ved et eventuelt salg af investeringsejendommene på i alt t.kr. 3.750. Som følge heraf er målingen af investeringsejendomme til dagsværdi for færdige rækkehuse pr. 30. juni 2023. reduceret med t.kr. 3.750.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 8.918 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30.06.2023 t.kr. 17.927.