



## Moeskjaer Ejendomme ApS

Stationsvej 163  
5792 Årslev  
CVR-nr. 41488220

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.01.2024

---

**Christian Wulff Moeskjær**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Moeskjaer Ejendomme ApS

Stationsvej 163

5792 Årslev

CVR-nr.: 41488220

Hjemsted: Faaborg-midtfyn

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Christian Wulff Moeskjær, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Moeskjaer Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 26.01.2024

## Direktion

**Christian Wulff Moeskjær**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Moeskjaer Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Moeskjaer Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

### **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.

Odense, den 26.01.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Martin Lund Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45861

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af køb, salg og administration af fast ejendom og hermed beslægtede virksomhed.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at moderselskabet økonomisk vil støtte selskabet. Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring, som sikrer selskabet økonomisk for det kommende regnskabsår. På baggrund af dette er det ledelsens vurdering, at det fornødne kapitalberedskab er tilstede, og selskabet derved kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(469.377)</b>	<b>(195.387)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(783.373)	(239.153)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.252.750)</b>	<b>(434.540)</b>
Skat af årets resultat	3	275.901	95.394
<b>Årets resultat</b>		<b>(976.849)</b>	<b>(339.146)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(976.849)	(339.146)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(976.849)</b>	<b>(339.146)</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		5.378.298	1.135.425
Materielle aktiver under udførelse		0	3.148.600
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>5.378.298</b>	<b>4.284.025</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.378.298</b>	<b>4.284.025</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		9.548.937	8.298.937
<b>Varebeholdninger</b>		<b>9.548.937</b>	<b>8.298.937</b>
Udskudt skat		267.764	0
Andre tilgodehavender		112.900	16.250
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		112.235	112.235
Periodeafgrænsningsposter		5.937	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>498.836</b>	<b>128.485</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>43.496</b>	<b>76.537</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.091.269</b>	<b>8.503.959</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.469.567</b>	<b>12.787.984</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(1.355.241)	(378.392)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.315.241)</b>	<b>(338.392)</b>
Udskudt skat		0	7.841
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>7.841</b>
Bankgæld		8.242.810	6.558.083
Deposita		35.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.507	30.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.607.325	4.566.819
Anden gæld		1.888.466	1.963.333
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.784.808</b>	<b>13.118.535</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.784.808</b>	<b>13.118.535</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.469.567</b>	<b>12.787.984</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(378.392)	(338.392)
Årets resultat	0	(976.849)	(976.849)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(1.355.241)</b>	<b>(1.315.241)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at moderselskabet økonomisk vil støtte selskabet. Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring, som sikrer selskabet økonomisk for det kommende regnskabsår. På baggrund af dette er det ledelsens vurdering, at det fornødne kapitalberedskab er tilstede, og selskabet derved kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	231.553	76.323
Renteomkostninger i øvrigt	754	0
Øvrige finansielle omkostninger	551.066	162.830
	<b>783.373</b>	<b>239.153</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	(275.605)	17.236
Regulering vedrørende tidligere år	0	(395)
Refusion i sambeskatning	(296)	(112.235)
	<b>(275.901)</b>	<b>(95.394)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	1.135.425	3.148.600
Overførsler	3.148.600	(3.148.600)
Tilgange	1.094.273	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.378.298</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.378.298</b>	<b>0</b>

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Moeskjaer Holding 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

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebreve nom. 9.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.927.235 kr.

Selskabet har stillet kaution for alt bankgæld i søsterselskabet Moeskjaer Tømrer- og Montage ApS. Bankgælden udgør pr. 30.09.2023 i alt 2.042 kr.

# 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene indeholder en periode på 15 måneder, hvorfor der er manglende sammenlignelighed.

## 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 eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

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

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt materielle anlæg under udførsel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Afskrivninger påbegyndes når det enkelte aktiv er klar til at blive taget i brug.

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som er indregnet under varebeholdninger, måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

### Tilgodehavender

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

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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