

*Andersen og Møss Ejendomme ApS  
Horsensgade 11, 4. th  
8000 Aarhus C*

*CVR-nummer: 42 12 70 35*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2023 - 30. juni 2024*

Penneo dokumentnøgle: C21TX-MY2VD-KM111-EOEV3-8FZSE-3PFYX

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/8 2024

---

Simon Palle Møss  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Andersen og Møss Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. august 2024

### Direktion

August Engvad Thinggaard Andersen

Simon Palle Møss

**Til den daglige ledelse i Andersen og Møss Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Andersen og Møss Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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.

Brøndby, den 19. august 2024

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Dan Andresen  
Registreret revisor  
mne17094

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Andersen og Møss Ejendomme ApS  
Horsensgade 11, 4. th  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 12 70 35  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

August Engvad Thinggaard Andersen  
Simon Palle Møss

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med opkøb og udlejning af boliger, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine 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.

Selskabets ledelse har afgivet tilbagetrædelseserklæring for samlet kr. 200.000.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## GENERELT

Årsregnskabet for Andersen og Møss Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

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 tilbageførslers 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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.

#### 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.

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 20-50 år        | 11,7 %           |

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/andre driftsomkostninger.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.



### Likvide beholdninger

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

### Egenkapital

#### 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 aktivets 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 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.

#### Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

|   | 2023/24<br>DKK | 2022/23<br>DKK |
|---|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>82.100</b>  | <b>79.978</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -21.097        | -21.097        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>61.003</b>  | <b>58.881</b>  |
| Andre finansielle omkostninger                                    | -62.473        | -49.136        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>-1.470</b>  | <b>9.745</b>   |
| Skat af årets resultat  | -2.311         | -2.000         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>-3.781</b>  | <b>7.745</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                            |                |                |
| Overført resultat   | -3.781         | 7.745          |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>-3.781</b>  | <b>7.745</b>   |

## AKTIVER

|                                 | 2024<br>DKK      | 2023<br>DKK      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger             | 1.422.835        | 1.064.782        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>1.422.835</b> | <b>1.064.782</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>            | <b>1.422.835</b> | <b>1.064.782</b> |
| Udskudt skatteaktiv             | 13.343           | 8.702            |
| <b>Tilgodehavender</b>          | <b>13.343</b>    | <b>8.702</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>41.496</b>    | <b>28.535</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>        | <b>54.839</b>    | <b>37.237</b>    |
| <b>AKTIVER</b>                  | <b>1.477.674</b> | <b>1.102.019</b> |

## PASSIVER

|  | 2024<br>DKK      | 2023<br>DKK      |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                    | -38.450          | -34.669          |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                   | <b>1.550</b>     | <b>5.331</b>     |
| Kreditinstitutter                                    | 903.001          | 840.102          |
| Deposita   | 35.200           | 15.450           |
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>938.201</b>   | <b>855.552</b>   |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 32.345           | 21.158           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 10.000           | 10.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    | 488.656          | 199.800          |
| Selskabsskat   | 6.922            | 4.070            |
| Anden gæld   | 0                | 6.108            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>537.923</b>   | <b>241.136</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                             | <b>1.476.124</b> | <b>1.096.688</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>1.477.674</b> | <b>1.102.019</b> |
| <b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>       |                  |                  |

|  | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                     |
| Kreditinstitutter                        | 861.260          | 935.346           | 32.345            | 751.977             |
| Deposita                                 | 15.450           | 35.200            | 0                 | 0                   |
|  | <u>876.710</u>   | <u>970.546</u>    | <u>32.345</u>     | <u>751.977</u>      |

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets lejligheder med nom. 929.000. Lejlighedernes værdi i årsrapporten er indregnet med DKK 1.422.835.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Simon Palle Møss

Direktør

Serienummer: 16774435-e5e6-48c6-a343-c246be1cb817

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-08-22 08:52:19 UTC



## August Engvad Thinggaard Andersen

Direktør

Serienummer: 2e00095b-5710-4737-996d-f4e42b241e8b

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-08-22 08:58:41 UTC



## Dan Kobbernagel Andresen

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 38267132

Registreret revisor

Serienummer: fda7f9aa-e0da-4be8-a16b-f63b2122cb6d

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-08-22 09:06:36 UTC



## Simon Palle Møss

Dirigent

Serienummer: 16774435-e5e6-48c6-a343-c246be1cb817

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-08-22 09:26:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: C2ITX-MY2VD-KM111-EOEV3-8FZ5E-3PFYX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**