

Mose Invest ApS

Jeppe Skovgaards Vej 40, 6800 Varde

Årsrapport for

1. oktober 2011 - 30. september 2012

CVR-nr. 31 41 44 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2012.

Jesper Plauborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Mose Invest ApS.

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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 10. december 2012

Direktion

Claus Mose

Jesper Plauborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Mose Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mose Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det påvirker vores konklusion, henviser vi til ledelsesberetningen afsnit 3 og note 1, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at de tilkendegivelser om en kommende indtjening udfra positive budgetter, som står omtalt i note 1, rent faktisk bliver gennemført.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Grindsted, den 10. december 2012

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Majlund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mose Invest ApS
Jeppe Skovgaards Vej 40
6800 Varde

CVR-nr.: 31 41 44 23
Stiftet: 29. april 2008
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Claus Mose, Isbjerg Møllevvej 122, 6800 Varde
Jesper Plauborg, Bjerget 13, 6800 Varde

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i ejendomme og værdipapirer, udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 0,4 mio. kr. mod 0,3 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 91.968 kr. mod -40.706 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mose Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i året ændret regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver. Måling af ejendomme er ændret fra kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger til dagsværdi. Endvidere måles tilknyttet gæld til kursværdi. Ændringerne er indregnet direkte over egenkapitalen primo.

Investeringsejendommen medfører ingen ændringer i sammenligningstal. Indregning af realkredit til kursværdi medfører at passiver stiger med kr. 132.528 fra kr. 3.018.653 til kr. 3.151.180. Det forringer resultatet sidste regnskabsår med kr. 132.528 og dermed egenkapitalen med samme beløb.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeintægter vedr. investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed 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 afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en vurderet dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Bruttofortjeneste	416.525	333.295
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.400	-188.879
Resultat før finansielle poster	412.125	144.416
Andre finansielle indtægter	68.960	0
Andre finansielle omkostninger	-381.496	-196.417
Resultat før skat	99.589	-52.001
2 Skat af årets resultat	-7.621	11.295
Årets resultat	91.968	-40.706
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	91.968	0
Disponeret fra overført resultat	0	-40.706
Disponeret i alt	91.968	-40.706

Balance 30. september

Aktiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	0	5.928.420
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.100	16.500
4	Investeringsjendomme	<u>5.928.419</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.940.519</u>	<u>5.944.920</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.940.519</u>	<u>5.944.920</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	57.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.939	60.725
5	Udskudt skatteaktiv	0	5.366
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.811</u>	<u>2.696</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>66.750</u>	<u>125.787</u>
	Likvide beholdninger	<u>3</u>	<u>3</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>66.753</u>	<u>125.790</u>
	Aktiver i alt	<u>6.007.272</u>	<u>6.070.710</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Anpartskapital	135.000	135.000
7	Overført resultat	-244.773	-204.214
	Egenkapital i alt	-109.773	-69.214
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.255	0
	Hensatte forpligtelser i alt	2.255	0
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.812.516	2.882.904
	Gæld til pengeinstitutter	1.952.870	1.851.010
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.765.386	4.733.914
	Kortfristet del af langfristet gæld	191.724	315.749
	Gæld til pengeinstitutter	1.101.859	998.625
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	34.786
	Anden gæld	51.821	56.850
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.349.404	1.406.010
	Gældsforpligtelser i alt	6.114.790	6.139.924
	Passiver i alt	6.007.272	6.070.710

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen forventer ud fra aflagte positive budgetter, at der vil kunne skaffes den nødvendige likviditet ved indtjening, for at kunne forsætte driften. Ledelsen har derfor aflagt regnskab med fortsat drift for øje.

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	7.621	-11.295
	<u>7.621</u>	<u>-11.295</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	22.000
Overførsler	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>22.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	5.500
Årets af- og nedskrivninger	4.400
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>9.900</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.100</u>

	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.204.576	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>6.204.576</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	-276.157	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>-276.157</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.928.419</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>		
5. Udskudt skatteaktiv				
Udskudt skatteaktiv primo	7.621	0		
Udskudt skat af årets resultat	-9.876	5.366		
	<u>-2.255</u>	<u>5.366</u>		
6. Anpartskapital				
Anpartskapital primo	135.000	135.000		
	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	-204.214	-163.508		
Korrektion som følge af ændret praksis 1	-132.527	0		
Korrigeret overført resultat primo	-336.741	-163.508		
Årets overførte overskud eller underskud	91.968	-40.706		
	<u>-244.773</u>	<u>-204.214</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	139.724	2.150.361	2.952.240	3.018.653
Langfristet gæld til pengeinstitutter	52.000	1.744.870	2.004.870	2.031.010
	<u>191.724</u>	<u>3.895.231</u>	<u>4.957.110</u>	<u>5.049.663</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.952 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 5.928 t.kr.				

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabers banklån. Søsterselskabernes bankgæld udgør pr. 30. september 2012 i alt 15.564 t.kr.