

**Mose Invest ApS**  
**Merkurvej 1, 6650 Brørup**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2012 - 30. september 2013**

---

**CVR-nr. 31 41 44 23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2014.

---

Jesper Plauborg  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Mose Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnsket et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 14. marts 2014

### **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 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til ledelsesberetningens afsnit 3 og note 1, som omtaler, at koncernens pengeinstitut bakker op om det kommende års drift ud fra det udarbejdede budget for et søsterselskab, idet det dog er en forudsætning at budgettet overholdes. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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 14. marts 2014

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Majlund

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Mose Invest ApS  
Merkurvej 1  
6650 Brørup

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

### Direktion

Claus Mose, Isbjerg Møllevej 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 328 t.kr. mod 417 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -81.103 kr. mod 91.968 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernens pengeinstitut har givet tilsagn om, at de bakker op om det kommende års drift ud fra det udarbejdede budget for et søsterselskab, idet det dog er en forudsætning at budgettet overholdes. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

Alle lejemål er udlejet til stabile lejere. Efter regnskabsårets udløb er det sidste lejemål også blevet udleje. Endvidere har selskabet indgået låneaftaler til en lavere rente. Disse forhold gøre at selskabet forventer en positiv drift i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>327.696</b>	<b>416.525</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-47.668	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.400	-4.400
<b>Driftsresultat</b>	<b>275.628</b>	<b>412.125</b>
Andre finansielle indtægter	0	68.960
Nedskrivning af finansielle aktiver	-63.938	0
Andre finansielle omkostninger	-295.048	-381.496
<b>Resultat før skat</b>	<b>-83.358</b>	<b>99.589</b>
2 Skat af årets resultat	2.255	-7.621
<b>Årets resultat</b>	<b>-81.103</b>	<b>91.968</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	91.968
Disponeret fra overført resultat	-81.103	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-81.103</b>	<b>91.968</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.700	12.100
4	Investeringsejendomme	5.928.419	5.928.419
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.936.119</u>	<u>5.940.519</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.936.119</u></b>	<b><u>5.940.519</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.375	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	63.939
	Periodeafgrænsningsposter	3.190	2.811
	Tilgodehavender i alt	<u>62.565</u>	<u>66.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>3</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>62.565</u></b>	<b><u>66.753</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.998.684</u></b>	<b><u>6.007.272</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	135.000	135.000
6	Overført resultat	-325.876	-244.773
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-190.876</u></b>	<b><u>-109.773</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>2.255</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.255</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.701.372	2.812.516
	Gæld til pengeinstitutter	<u>3.128.514</u>	<u>1.952.870</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.829.886</u>	<u>4.765.386</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	154.069	191.724
	Gæld til pengeinstitutter	97.210	1.101.859
	Anden gæld	<u>108.395</u>	<u>55.821</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>359.674</u>	<u>1.349.404</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.189.560</u></b>	<b><u>6.114.790</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.998.684</u></b>	<b><u>6.007.272</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Koncernens pengeinstitut har givet tilsagn om, at de bakker op om det kommende års drift ud fra det udarbejdede budget for et søsterselskab, idet det dog er en forudsætning at budgettet overholdes. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-2.255	7.621
	<b><u>-2.255</u></b>	<b><u>7.621</u></b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris primo	22.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>22.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	9.900
Årets af- og nedskrivninger	4.400
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>14.300</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.700</u></b>

	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.204.576	6.204.576
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.204.576</u></b>	<b><u>6.204.576</u></b>
Nedskrivninger primo	-276.157	-276.157
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-276.157</u></b>	<b><u>-276.157</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.928.419</u></b>	<b><u>5.928.419</u></b>

**Noter**

	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>		
<b>5. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital primo	135.000	135.000		
	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	-244.773	-204.214		
Korrektion som følge af ændret praksis	0	-132.527		
Årets overførte overskud eller underskud	-81.103	91.968		
	<b>-325.876</b>	<b>-244.773</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2013</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2012</b>
Gæld til realkreditinstitutter	154.069	1.945.011	2.855.441	2.952.240
Gæld til pengeinstitutter	0	0	3.128.514	2.004.870
	<b>154.069</b>	<b>1.945.011</b>	<b>5.983.955</b>	<b>4.957.110</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.855 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 5.928 t.kr.

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

**9. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for søsterselskabers banklån. Søsterselskabernes bankgæld udgør pr. 30. september 2013 i alt 15.747 t.kr.