

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

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2013 - 30. september 2014**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2015.

---

Jesper Plauborg  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 16. marts 2015

### **Direktion**

Claus Mose

Jesper Plauborg

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Mose Invest ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mose Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 selskabets pengeinstitut bakker op om det kommende års drift ud fra det udarbejdede budget, idet det dog er en forudsætning at budgettet overholdes. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Grindsted, den 16. marts 2015

### **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 172 t.kr. mod 328 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.788 kr. mod -81.103 kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om, at de bakker op om det kommende års drift ud fra det udarbejdede budget, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>172.113</b>	<b>327.696</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-17.067	-47.668
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.400	-4.400
<b>Driftsresultat</b>	<b>150.646</b>	<b>275.628</b>
Andre finansielle indtægter	4.587	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-63.938
Andre finansielle omkostninger	-164.021	-295.048
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.788</b>	<b>-83.358</b>
2 Skat af årets resultat	0	2.255
<b>Årets resultat</b>	<b>-8.788</b>	<b>-81.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-8.788	-81.103
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-8.788</b>	<b>-81.103</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.300	7.700
4	Investeringsejendomme	<u>5.928.419</u>	<u>5.928.419</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.931.719</u>	<u>5.936.119</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.931.719</u></b>	<b><u>5.936.119</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	59.375
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.239</u>	<u>3.190</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.239</u>	<u>62.565</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.239</u></b>	<b><u>62.565</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.934.958</u></b>	<b><u>5.998.684</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	135.000	135.000
6	Overført resultat	-334.664	-325.876
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-199.664</u></b>	<b><u>-190.876</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.523.813	2.701.372
	Gæld til pengeinstitutter	3.128.514	3.128.514
	Deposita	<u>77.775</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.730.102</u>	<u>5.829.886</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	166.827	154.069
	Gæld til pengeinstitutter	195.024	97.210
	Anden gæld	<u>42.669</u>	<u>108.395</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>404.520</u>	<u>359.674</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.134.622</u></b>	<b><u>6.189.560</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.934.958</u></b>	<b><u>5.998.684</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

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

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	0	-2.255
	<b>0</b>	<b>-2.255</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	22.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	14.300
Årets afskrivninger	4.400
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>18.700</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.300</b>

	<u>30/9 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.204.576	6.204.576
Tilgang i årets løb	13.990	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.218.566</b>	<b>6.204.576</b>
Regulering til dagsværdi primo	-276.157	-276.157
Årets regulering til dagsværdi	-13.990	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-290.147</b>	<b>-276.157</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.928.419</b>	<b>5.928.419</b>

**Noter**

	<u>30/9 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	135.000	135.000
	<b><u>135.000</u></b>	<b><u>135.000</u></b>

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-325.876	-244.773
Årets overførte overskud eller underskud	-8.788	-81.103
	<b><u>-334.664</u></b>	<b><u>-325.876</u></b>

<b>7. Gældsforpligtelser</b>	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2014</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	166.827	1.727.589	2.690.641	2.855.441
Gæld til pengeinstitutter	0	0	3.128.514	3.128.514
Deposita	0	0	77.775	0
	<b><u>166.827</u></b>	<b><u>1.727.589</u></b>	<b><u>5.896.930</u></b>	<b><u>5.983.955</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.691 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 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 2014 i alt 16.108 t.kr.