

Mosevænget ApS

Hedelundvej 10
5270 Odense N

CVR-nr. 41314923

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

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2024

Henrik Lisberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Mosevænget ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. december 2024

Direktion

Martin Lisberg
Direktør

Jakob Lisberg
Direktør

Henrik Lisberg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Mosevænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mosevænget ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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 opstilling 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.

Odense, den 19. december 2024

Revision 360 Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 44775530

Martin Godskesen
Statsautoriseret revisor
mne34514

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Mosevænget ApS Hedelundvej 10 5270 Odense N
CVR-nr.	41314923
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Martin Lisberg Jakob Lisberg Henrik Lisberg
Revisor	Revision 360 Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Søhusvej 159 5270 Odense N
Telefon	69175500
CVR-nr.	44775530

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudvikling og hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i 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.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på kr. -1.335.773, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på kr. 22.878.412, og en egenkapital på kr. 1.854.263.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		1.317.923	556.246
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.684.495	3.398.659
Driftsresultat		-366.572	3.954.905
Andre finansielle indtægter		22.418	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-219.018	-239.289
Andre finansielle omkostninger		-1.149.357	-408.448
Resultat før skat		-1.712.529	3.307.168
Skat af årets resultat		376.756	-727.742
Årets resultat		-1.335.773	2.579.426
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.335.773	2.579.426
Resultatdisponering		-1.335.773	2.579.426

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		18.933.663	17.927.217
Materielle anlægsaktiver	1	18.933.663	17.927.217
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.023.316	3.023.316
Finansielle anlægsaktiver		3.023.316	3.023.316
Anlægsaktiver		21.956.979	20.950.533
Likvide beholdninger		921.433	111.012
Omsætningsaktiver		921.433	111.012
Aktiver		22.878.412	21.061.545

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.814.263	3.150.036
Egenkapital		1.854.263	3.190.036
Hensættelser til udskudt skat		584.508	961.264
Hensatte forpligtelser		584.508	961.264
Gæld til kreditinstitutter		16.958.491	8.258.352
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.100.000	1.100.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	18.058.491	9.358.352
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		24.874	27.946
Gæld til kreditinstitutter		0	1.252.284
Modtagne forudbetalinger fra kunder		503.000	481.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.357
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.838.156	4.294.949
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.120	1.493.657
Kortfristede gældsforpligtelser		2.381.150	7.551.893
Gældsforpligtelser		20.439.641	16.910.245
Passiver		22.878.412	21.061.545
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	3.150.036	3.190.036
Årets resultat	0	-1.335.773	-1.335.773
Egenkapital 30. juni 2024	40.000	1.814.263	1.854.263

Noter

2024

1. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	13.467.474
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.690.562
Kostpris ultimo	16.158.036
Opskrivninger primo	4.460.122
Årets nedskrivninger	-1.684.495
Opskrivninger ultimo	2.775.627
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.933.663

Investerings ejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen af investeringsejendommene foretages med udgangspunkt i normaliserede budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Investerings ejendomsporteføljen består af 10 færdige rækkehuse, samt 4 byggegrunde, som er under byggemodning, alle beliggende i Stige, Odense N.

De væsentligste forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien for de færdiggjorte rækkehuse er afkastkravet der udgør 5%. Yderlige forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdi er: årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje. Dagsværdien for færdige rækkehuse er reguleret for en forpligtelse, som er gældende ved eventuelt salg af ejendommene.

Byggegrunde under byggemodning er dagsværdien vurderet til at være tilsvarende kostprisen, da byggemodningsomkostninger og grundene nyligt er erhvervet til markedsværdi, og derved måles efter dagsværdihierarkiets niveau 1.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	16.958.491	24.874	16.838.317
Anden gæld	1.100.000	0	0
	18.058.491	24.874	16.838.317

Noter

	2023/24	2022/23
3. Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	18.933.664	17.927.218
	18.933.664	17.927.218
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	3.398.659
	0	3.398.659
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.684.495	0
	1.684.495	0

4. Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver pr. statusdagen.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lisberg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningsskat skal tillægges dette selskabs skat på t.kr. 0, som allerede er indregnet i dette selskabs årsregnskab.

Selskabet har en eventualforpligtelse vedrørende særlige vilkår på et gældsbrev, hvis nominelle værdi er indregnet under langfristet gæld med t.kr. 500. De særlige vilkår i gældsbrevet kan udløse en forpligtelse ved et eventuelt salg af investeringsejendommene på i alt t.kr. 3.500. Som følge heraf er målingen af investeringsejendomme til dagsværdi for færdige rækkehuse pr. 30. juni 2024 reduceret med t.kr. 3.500.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 17.779 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30.06.2024 t.kr. 18.934.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Mosevænget ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor lejen vedrører.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationssværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.