

Mørkmoselund ApS

c/o Finn Allsø Jensen
Neder-Holluf-Vej 7A
5220 Odense SØ
CVR-nr. 29 83 04 52

Årsrapport for 2022/23 (17. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2024

Yvonne Allsø Orris
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Mørkmoselund ApS
c/o Finn Allsø Jensen
Neder-Holluf-Vej 7A
5220 Odense SØ

Telefon - dagtimer: +45 3013 6599
Telefon - aften/weekend: +45 3013 6588
Hjemmeside: www.albeca.dk
E-mail: mail@albeca.dk

CVR-nr.: 29 83 04 52
Stiftet: 21. december 2006
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Tegning af selskabet: Selskabet tegnes af en direktør alene

Direktion Finn Allsø Jensen
Yvonne Allsø Orris

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Mørkmoselund ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. februar 2024

I direktionen:

Finn Allsø Jensen

Yvonne Allsø Orris

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Mørkmoselund ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Mørkmoselund ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sørup, den 9. februar 2024

Statsautoriseret Revisionsfirma Søren Cortsen
CVR-nr. 27 90 98 33

Søren Cortsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14 951

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, opførsel, salg og udlejning af ejendomme samt investeringer

Usædvanlige forhold

Selskabets resultat er negativt påvirket med kr. 120.000 vedrørende udgifter til ejendomsudbedringer, som har været kendt siden ejendommens opførsel, men som først nu har været i en sådan stand, at det var nødvendigt at udbedre, ligesom der er afholdt omkostninger til forberedelse af kommende ændringer ved overgang fra naturgas til fjernvarme.

Selskabets resultat for det/de kommende regnskabsår vil være påvirket af en ikke uvæsentlig udgift til nedtagning af den eksisterende naturgas installation samt til installation af fjernvarme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom kan være behæftet med en vis usikkerhed - der henvises til note 1 og 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 931.670.

Egenkapitalen udgør kr. 11.813.228.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Mørkmoselund ApS for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Lejer afregner selv direkte med forsyningsselskaberne hvor det er muligt, øvrige udgifter der kan opkræves hos lejer medtages over balancen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger - herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt andel af udgifter i forbindelse med evt. tomgang.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer og regnskabsmæssig assistance m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, låneomkostninger ved omlægning af realkreditlån, udbytter samt tillæg og godtgørelse 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

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen 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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrigt driftsmateriel og inventar	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger/driftsindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til nominel værdi. Afholdte transaktionsomkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen i det år de er afholdt.

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

Resultatopgørelse

	Note	2022/23	2021/22
BRUTTORESULTAT		1.637.201	1.697.292
Afskrivninger		0	-4.950
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.637.201	3.192.342
Finansielle omkostninger	3	<u>-442.111</u>	<u>-427.699</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.195.090	2.764.643
Skat af årets resultat	4	<u>-263.420</u>	<u>-601.438</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>931.670</u></u>	<u><u>2.163.205</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Overført resultat		<u>931.670</u>	<u>663.205</u>
Disponeret i alt		<u><u>931.670</u></u>	<u><u>2.163.205</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	30/09-23	30/09-22
ANLÆGSAKTIVER:			
Investeringsejendomme	5	35.500.000	35.500.000
Driftsmidler	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>35.500.000</u>	<u>35.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>35.500.000</u>	<u>35.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender		21.939	8.283
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>53.408</u>
Tilgodehavender i alt		<u>21.939</u>	<u>61.691</u>
Likvide midler		<u>1.175.732</u>	<u>1.067.176</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.197.671</u>	<u>1.128.867</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.697.671</u>	<u>36.628.867</u>

Balance

PASSIVER

	Note	30/09-23	30/09-22
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		1.100.000	1.100.000
Overført overskud		10.713.228	9.781.558
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>11.813.228</u>	<u>12.381.558</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE:			
Udskudt skat		<u>1.758.200</u>	<u>1.732.600</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>1.758.200</u>	<u>1.732.600</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	7	19.200.308	19.863.818
Deposita lejere		<u>553.144</u>	<u>541.561</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>19.753.452</u>	<u>20.405.379</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	663.510	657.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.168	119.567
Gæld til koncernforbundne selskaber.....		1.974.933	761.059
Selskabsskat		237.820	247.038
Forudbetalt leje		281.994	283.681
Anden gæld		<u>82.366</u>	<u>40.875</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.372.791</u>	<u>2.109.330</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>23.126.243</u>	<u>22.514.709</u>
PASSIVER I ALT		<u>36.697.671</u>	<u>36.628.867</u>
Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling	1		
Personaleforhold	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling

Vurdering af investeringsejendommens dagsværdi pr. 30. september 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige

Det realiserede afkast på 5,5% i 2022/2023 vurderes at svarer til et normalafkast for tilsvarende investeringsejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimelig værdiansat.

2 Personaleforhold	2022/23	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, moder- og søstervirksomheder	74.836	40.717
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>367.275</u>	<u>386.982</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>442.111</u>	<u>427.699</u>

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-237.820	-247.038
Regulering af hensættelse til udskudt skat	<u>-25.600</u>	<u>-354.400</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-263.420</u>	<u>-601.438</u>

Noter

Anlægsoversigt	30/09-23	30/09-22
5 Investerings ejendom:		
Kostpris 1. oktober 2022	31.587.893	31.587.893
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. september 2023	<u>31.587.893</u>	<u>31.587.893</u>
Værdiregulering 1. oktober 2022	3.912.107	2.412.107
Årets værdiregulering	0	1.500.000
Værdiregulering 30. september 2023.....	<u>3.912.107</u>	<u>3.912.107</u>
Dagsværdi pr. 30. september 2023.....	<u>35.500.000</u>	<u>35.500.000</u>

Investerings ejendom består af 25 udlejningsboliger beliggende i Aarup. Udlejningsboligerne er fuldt udlejet og ved lejeophør er der ingen udfordringer med at få genudlejet.

Udlejningsboligerne værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10 årige periode. Afkastkravet er fastsat til 5,5% baseret på tilsvarende udbudte ejendomme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere.

6 Driftsmidler

Kostpris 1. oktober 2022	49.500	49.500
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. september 2023	<u>49.500</u>	<u>49.500</u>
Afskrivninger 1. oktober 2022	49.500	44.550
Årets afskrivninger	0	4.950
Afskrivninger 30. september 2023	<u>49.500</u>	<u>49.500</u>
Regnsk. Værdi pr 30. september 2023	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	30/9-23 Kursværdi	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Nominal gæld
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	<u>14.271.835</u>	<u>663.510</u>	<u>16.481.010</u>	<u>19.863.818</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.271.835</u>	<u>663.510</u>	<u>16.481.010</u>	<u>19.863.818</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv..

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Albeca Ejendomme ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør en andet beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der givet pant i investerings-ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 35.500.000.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

Mit  Finn Allsø Jensen Direktør 6977514f-8152-4a5f-a0c4-1075c83c72d3 2024-03-01 07:15:42Z	Mit  Yvonne Allsø Orris Direktør 95cb052b-f20d-4634-9592-501c62719115 2024-03-01 14:50:06Z
Mit  Søren Cortsen statsautoriseret revisor a5c944a2-fbf8-4eb6-98ae-bcfc3eea570f 2024-03-07 08:49:36Z	Mit  Yvonne Allsø Orris Dirigent 95cb052b-f20d-4634-9592-501c62719115 2024-03-08 09:29:46Z

Dokumenter i transaktionen

A1072023 - Mørkmoselund 2022-23 - eksternt.pdf	Nærværende dokument
A1072023 - Mørkmoselund 2022-23.pdf	
A1072523 - Dragebakken 2022-23.pdf	
A1072523 - Dragebakken 2022-23 - eksternt.pdf	
A1071023 - Albeca Ejendomme 2022-23 - eksternt.pdf	
A1071023 - Albeca Ejendomme 2022-23.pdf	
A1073023 - Skrillinge 2022-23 - eksternt.pdf	
A1073023 - Skrillinge 2022-23.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 3fdebbf9-93a9-4e7e-86e8-676f2dc6860b