



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**  
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
  
STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41  
TLF: 33 30 15 15  
FAX: 33 13 19 91  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Moe & Brødsgaard Ejendomme ApS

CVR-nr. 19 30 23 34

## Årsrapport

**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2013.

---

Sten Willer Christensen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

|                                                      | <b><u>Side</u></b> |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |                    |
| Ledelsespåtegning                                    | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer                  | 2                  |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                                  | 4                  |
| Ledelsesberetning                                    | 5                  |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6                  |
| Resultatopgørelse                                    | 9                  |
| Balance                                              | 10                 |
| Noter                                                | 12                 |

---



## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Moe & Brødsgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 15. februar 2013

**Direktion**

Christian Listov-Saabye



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Moe & Brødsgaard Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Moe & Brødsgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

København, den 15. februar 2013

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Moe & Brødsgaard Ejendomme ApS  
Tørringvej 7  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 19 30 23 34  
Stiftet: 1. maj 1996  
Hjemsted: Rødovre  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
17. regnskabsår

**Direktion**

Christian Listov-Saabye

**Revision**

Christensen Kjarulff, statsautoriseret revisionsaktieselskab, Store Kongensgade 68, 1264 København K

**Modervirksomhed**

Moe & Brødsgaard Holding ApS



## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er, at eje og udleje fast ejendom samt forvalte øvrig formue.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 47 t.kr. mod 47 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.532 t.kr. mod -1.487 t.kr. sidste år.

Skriv din egen tekst

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Moe & Brødsgaard Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning og er indregnet i resultatopgørelsen for de af årsregnskabet omfattende måneder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommene (skatter, afgifter og fællesudgifter) samt administrationsudgifter (revision, regnskabsmæssig assistance og gebyrer)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 | 50 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning overfor administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt, hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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. januar - 31. december

---

| Note                                        | 2012             | 2011              |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Nettoomsætning                              | 46.802           | 46.801            |
| Andre eksterne omkostninger                 | -62.344          | -58.783           |
| <b>Bruttoresultat</b>                       | <b>-15.542</b>   | <b>-11.982</b>    |
| 1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -12.232          | -12.232           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>      | <b>-27.774</b>   | <b>-24.214</b>    |
| Andre finansielle indtægter                 | 2.592.071        | 1.384.360         |
| 2 Andre finansielle omkostninger            | -517.412         | -3.174.155        |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>2.046.885</b> | <b>-1.814.009</b> |
| 3 Skat af årets resultat                    | -514.775         | 327.194           |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>1.532.110</b> | <b>-1.486.815</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>     |                  |                   |
| Overføres til overført resultat             | 1.532.110        | 0                 |
| Disponeret fra overført resultat            | 0                | -1.486.815        |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>1.532.110</b> | <b>-1.486.815</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                      |  |                          |                          |
|-------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                         |  | <u>2012</u>              | <u>2011</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |  |                          |                          |
| Grunde og bygninger                 |  | 475.028                  | 487.260                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt      |  | <u>475.028</u>           | <u>487.260</u>           |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          |  | <b><u>475.028</u></b>    | <b><u>487.260</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |  |                          |                          |
| Skyldig selskabsskat                |  | 0                        | 526.537                  |
| Andre tilgodehavender               |  | 31.301                   | 261.055                  |
| Tilgodehavender i alt               |  | <u>31.301</u>            | <u>787.592</u>           |
| Andre værdipapirer og kapitalandele |  | 19.880.903               | 17.643.212               |
| Værdipapirer i alt                  |  | <u>19.880.903</u>        | <u>17.643.212</u>        |
| Likvide beholdninger                |  | <u>225.935</u>           | <u>61.438</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      |  | <b><u>20.138.139</u></b> | <b><u>18.492.242</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                |  | <b><u>20.613.167</u></b> | <b><u>18.979.502</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>           |                                          |                          |                          |
|---------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>               |                                          | <u>2012</u>              | <u>2011</u>              |
| <b>Egenkapital</b>        |                                          |                          |                          |
| 5                         | Anpartskapital                           | 1.005.000                | 1.005.000                |
| 6                         | Overført resultat                        | 50.169                   | -1.481.941               |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>1.055.169</u></b>  | <b><u>-476.941</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                          |                          |                          |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 30.000                   | 30.000                   |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 19.163.403               | 19.420.670               |
|                           | Selskabsskat                             | 360.795                  | 0                        |
|                           | Anden gæld                               | 3.800                    | 3.800                    |
|                           | Periodeafgrænsningsposter                | 0                        | 1.973                    |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>19.557.998</u>        | <u>19.456.443</u>        |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>19.557.998</u></b> | <b><u>19.456.443</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>20.613.167</u></b> | <b><u>18.979.502</u></b> |

## 7 Eventualposter



## Noter

---

|                                                     | <u>2012</u>             | <u>2011</u>             |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                         |                         |
| Afskrivning på bygninger                            | <u>12.232</u>           | <u>12.232</u>           |
|                                                     | <b><u>12.232</u></b>    | <b><u>12.232</u></b>    |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>            |                         |                         |
| Renter, tilknyttede virksomheder                    | 391.116                 | 422.522                 |
| Andre renteomkostninger                             | <u>126.296</u>          | <u>2.751.633</u>        |
|                                                     | <b><u>517.412</u></b>   | <b><u>3.174.155</u></b> |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                    |                         |                         |
| Skat af årets resultat moder                        | <u>514.775</u>          | <u>-327.194</u>         |
|                                                     | <b><u>514.775</u></b>   | <b><u>-327.194</u></b>  |
| <b>4. Grunde og bygninger</b>                       |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2012                             | <u>611.623</u>          | <u>611.623</u>          |
| <b>Kostpris 31. december 2012</b>                   | <b><u>611.623</u></b>   | <b><u>611.623</u></b>   |
| Afskrivninger 1. januar 2012                        | -124.363                | -112.131                |
| Årets af-/nedskrivninger                            | <u>-12.232</u>          | <u>-12.232</u>          |
| <b>Afskrivninger 31. december 2012</b>              | <b><u>-136.595</u></b>  | <b><u>-124.363</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>      | <b><u>475.028</u></b>   | <b><u>487.260</u></b>   |
| <b>5. Anpartskapital</b>                            |                         |                         |
| Anpartskapital 1. januar 2012                       | <u>1.005.000</u>        | <u>1.005.000</u>        |
|                                                     | <b><u>1.005.000</u></b> | <b><u>1.005.000</u></b> |



## Noter

---

|                                          | <u>31/12 2012</u>    | <u>31/12 2011</u>        |
|------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>6. Overført resultat</b>              |                      |                          |
| Overført resultat 1. januar 2012         | -1.481.941           | 4.874                    |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>1.532.110</u>     | <u>-1.486.815</u>        |
|                                          | <u><b>50.169</b></u> | <u><b>-1.481.941</b></u> |

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed eller foretaget pantsætninger overfor tredjemand.

Selskabet indgår i sambeskatning med Moe & Brødsgaard Holding A/S som administrations-selskab, og selskabet hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

07271