

# C.F. Møller Ejendomme ApS

Europaplads 2, 11.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 29 82 70 87

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
8. april 2019

*Birgit Møller Christensen*

---

Birgit Møller Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for C.F. Møller Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2019

**Direktion**

  
Klaus Toustrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i C.F. Møller Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for C.F. Møller Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

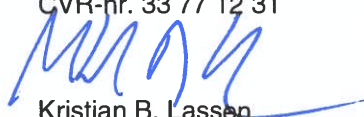
## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 8. april 2019

PricewaterhouseCoopers  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31



Kristian B. Lassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23430



Steffen D. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35804

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

C.F. Møller Ejendomme ApS  
Europaplads 2, 11.  
8000 Aarhus C

Telefon: 87305300

CVR-nr.: 29 82 70 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Klaus Toustrup

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet C.F. Møller A/S, CVR nr.: 29 82 69 51

Koncernrapporten for kan rekvireres på følgende adresse:

Europaplads 2, 11.  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK 1.000
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>279.198</b>	<b>786</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-51.393</u>	<u>-234</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>227.805</b>	<b>552</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>2.254.570</u>	<u>-236</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.482.375</b>	<b>316</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-67.731</u>	<u>-216</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.414.644</b>	<b>100</b>
Skat af årets resultat	4	<u>39.652</u>	<u>-74</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.454.296</u></b>	<b><u>26</u></b>
Resultatdisponering	5		

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK 1.000
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	6.683
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>6.683</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>6.683</u>
Andre tilgodehavender		3.275	244
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.275</u>	<u>244</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.271.789</u>	<u>54</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.275.064</u>	<u>298</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.275.064</u></u>	<u><u>6.981</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK 1.000
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>3.052.275</u>	<u>598</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.177.275</u></b>	<b><u>723</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>0</u>	<u>75</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>75</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.515
Selskabsskat		35.216	61
Anden gæld		<u>62.573</u>	<u>607</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>97.789</u></b>	<b><u>6.183</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>97.789</u></b>	<b><u>6.183</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.275.064</u></b>	<b><u>6.981</u></b>
Hovedaktivitet	8		
Eventualposter mv.	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	597.979	722.979
Årets resultat	0	2.454.296	2.454.296
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>3.052.275</u></b>	<b><u>3.177.275</u></b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK 1.000
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægt	279.198	786
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<u><b>279.198</b></u>	<u><b>786</b></u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0	236
Gevinst og tab ved afhændelse	-2.254.570	0
	<u><b>-2.254.570</b></u>	<u><b>236</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	55.409	215
Andre finansielle omkostninger	12.322	1
	<u><b>67.731</b></u>	<u><b>216</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.216	61
Årets udskudte skat	-74.868	13
	<u><b>-39.652</b></u>	<u><b>74</b></u>
<b>5 Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.454.296	26
	<u><b>2.454.296</b></u>	<u><b>26</b></u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018		13.009.088
Afgang i årets løb		<u>-13.009.088</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		6.326.512
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-6.326.512</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u><u>0</u></u></b>
Afskrives over		<u>50 år</u>

### 7 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver 1. januar 2018	<u>0</u>	<u>75</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>75</u></b>
Immaterielle anlægsaktiver	0	74.868
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>-74.793</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>75</u></b>

### 8 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervslejemål i egen ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.  
Virksomhedens ejendom er afhændet pr. 1. maj 2018.

### 9 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

## Noter

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

C.F. Møller A/S, Europaplads 2, 11., 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.F. Møller Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrative omkostninger, kontoromkostninger, markedsføringsomkostninger samt øvrige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver samt gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.