

# C.F. Møller Ejendomme ApS

Europaplads 2, 11.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 29 82 70 87

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
18. april 2017



---

Birgit Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. april 2017

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Toustrup', written in a cursive style.

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 18. april 2017

PricewaterhouseCoopers  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

  
Kristian B. Lassen  
Statsautoriseret revisor

  
Steffen D. Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## 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

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 C.F. Møller A/S, CVR nr.: 29 82 69 51 kan rekvireres på følgende adresse:

Europaplads 2, 11.  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af erhvervslejemål i egen ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet ejer en udlejningsejendom i Vejle med 2 erhvervs lejemål.

Begge lejemål er udlejet pr. 31/12 2016.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 9.769, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 697.221.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK 1.000
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>735.409</b>	<b>1.040</b>
Andre eksterne omkostninger		-208.038	-442
<b>Bruttoresultat</b>		<b>527.371</b>	<b>598</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-236.065	-236
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>291.306</b>	<b>362</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>291.306</b>	<b>362</b>
Finansielle omkostninger	3	-228.429	-224
<b>Resultat før skat</b>		<b>62.877</b>	<b>138</b>
Skat af årets resultat	4	-53.108	-76
<b>Årets resultat</b>		<b>9.769</b>	<b>62</b>
Overført resultat		9.769	62
		<b>9.769</b>	<b>62</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK 1.000
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.918.641	7.155
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>6.918.641</u>	<u>7.155</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.918.641</u>	<u>7.155</u>
Andre tilgodehavender		181.221	148
Periodeafgrænsningsposter		2.419	2
<b>Tilgodehavender</b>		<u>183.640</u>	<u>150</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>84.306</u>	<u>572</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>267.946</u>	<u>722</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.186.587</u></u>	<u><u>7.877</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK 1.000
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		572.221	563
<b>Egenkapital</b>		<b>697.221</b>	<b>688</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	62.300	62
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>62.300</b>	<b>62</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.819.636	6.484
Selskabsskat		53.108	70
Anden gæld		554.322	573
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.427.066</b>	<b>7.127</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.427.066</b>	<b>7.127</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.186.587</b>	<b>7.877</b>
Eventualposter m.v.	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskapskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	562.452	687.452
Årets resultat	0	9.769	9.769
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>572.221</u></b>	<b><u>697.221</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK 1.000
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægt	735.409	1.040
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b><u>735.409</u></b>	<b><u>1.040</u></b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	236.065	236
	<b><u>236.065</u></b>	<b><u>236</u></b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	236.065	236
	<b><u>236.065</u></b>	<b><u>236</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	228.429	224
	<b><u>228.429</u></b>	<b><u>224</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	53.108	70
Årets udskudte skat	0	6
	<b><u>53.108</u></b>	<b><u>76</u></b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>13.009.088</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>13.009.088</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	5.854.382
Årets afskrivninger	<u>236.065</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>6.090.447</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>6.918.641</u></u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver 1. januar 2016	<u>62.300</u>	<u>62</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016</b>	<b><u><u>62.300</u></u></b>	<b><u><u>62</u></u></b>

### 7 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for koncernens sambeskattede indkomst mv.  
Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskatter, i form af udbytteskat, royalty og renteskat.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.F. Møller Ejendomme ApS for 2016 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

Grunde og bygninger, 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. Der afskrives ikke på grunde.

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 12.900 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 rentekomkostning over låneperioden.

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