



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

SØREN MØLLER EJENDOMME APS
TROENSEVEJ 16, 9220 AALBORG ØST
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2017

Søren Møller Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søren Møller Ejendomme ApS Troensevej 16 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 29 85 11 66 Stiftet: 13. september 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Møller Olsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Borgergade 19 Klokkeholm 9320 Hjallerup
Advokat	Advokatfirmaet.dk Algade 31 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. maj 2017

Direktion:

Søren Møller Olsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Søren Møller Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Møller Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 22. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontor-lagerejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme værdiansættes til aktuel dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i beregning baseret på flere elementer, der er baseret på skøn over aktuelle markedsforhold, hvilke i visse tilfælde kan være svære at forudsige. Den aktuelle dagsværdi af ejendommene påvirkes væsentligst af hvilket forrentningskrav ejendommene forventes at kunne afhændes til, aktuel markedsleje.

I den udstrækning ovennævnte forudsætninger, herunder bl.a. markedsrenter, investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		529.776	472.645
Af- og nedskrivninger.....		-945	-63.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	-13.296
DRIFTSRESULTAT		828.831	396.015
Finansielle indtægter.....	1	8.030	0
Finansielle omkostninger.....	2, 3	-714.619	-247.433
RESULTAT FØR SKAT		122.242	148.582
Skat af årets resultat.....	4	-122.875	-23.072
ÅRETS RESULTAT		-633	125.510
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-633	125.510
I ALT		-633	125.510

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		41.184	0
Investeringsejendomme.....		10.300.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.341.184	10.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		10.341.184	10.000.000
Tilgodehavender fra salg.....		14.380	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	6	18.062	0
Andre tilgodehavender.....		0	25.250
Tilgodehavender.....		32.442	25.250
Likvider.....		36.644	36.644
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		69.086	61.894
AKTIVER.....		10.410.270	10.061.894
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.403.879	1.404.512
EGENKAPITAL.....	7	1.528.879	1.529.512
Hensættelse til udskudt skat.....		350.377	227.502
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		350.377	227.502
Gældsbrief Søren Møller Olsen.....		62.959	0
Kreditinstitutter.....		6.613.307	6.695.005
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	6.676.266	6.695.005
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	290.267	265.651
Gæld til pengeinstitutter.....		384.927	386.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		197.621	228.088
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		645.571	481.858
Anden gæld.....		336.362	247.683
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.854.748	1.609.875
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.531.014	8.304.880
PASSIVER.....		10.410.270	10.061.894
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		
Medarbejderforhold	12		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	230	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7.800	0	
	8.030	0	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	21.249	15.307	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	693.370	232.126	
	714.619	247.433	
Særlige poster			3
I året er realiseret et kautionstab på 445 tkr. vedrørende tidligere konkurs i Møller Group Holding ApS. Der er oprettet gældsbevægelse på beløbet som udgør 183 tkr. pr. 31. december 2016.			
	2016 kr.	2015 kr.	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	122.875	23.072	
	122.875	23.072	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....	0	8.730.890	
Tilgang.....	42.129	0	
Kostpris 31. december 2016.....	42.129	8.730.890	
Årets afskrivninger	945	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	945	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	0	1.269.110	
Årets værdireguleringer.....	0	300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	0	1.569.110	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	41.184	10.300.000	

NOTER

Note

Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommen er beliggende i Aalborg og består af to lejemål, hvoraf det ene er udlejet til mindre erhvervsmæssige formål. Ejendommens dagsværdi er vurderet som en boligejendom, da boligdelen udgør størstedelen af ejendommen. Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for ejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 200 - 250 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 5,75 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Dagsværdi for kontorejendom

Kontorejendommen er beliggende i Aalborg og består af to lejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 375 - 425 tkr., under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,50 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

6

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er renteberegnet med 4 %.

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	1.404.512	1.529.512
Forslag til årets resultatdisponering.....		-633	-633
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	1.403.879	1.528.879

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbrief Søren Møller Olsen.....	0	182.959	120.000	0
Kreditinstitutter.....	6.960.656	6.783.574	170.267	5.568.000
	6.960.656	6.966.533	290.267	5.568.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

9

Eventualforpligtelser**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Møller Invest Holding og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Møller Invest Holding, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.884 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet ejerpant stort 2.000 tkr. med pant i ejendom Troensevej, Aalborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet ejerpant stort 1.300 tkr. med pant i ejendom Mylius Erichsens Vej 92, Aalborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.000 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Skipperens Blomster Aalborg ApS, tilknyttet virksomhed, engagement med Sparekassen Vendsyssel. Der er pr. 31. december 2016 trukket 51 tkr.

Likvide beholdninger pr. 31. december 2016, i alt 37 tkr., hidrører 37 tkr. fra deponeringskonto vedrørende garantier i Dronninglund Sparekasse.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

11

Dagsværdi på ejendomme

Ejendomme værdiansættes til aktuel dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i beregning baseret på flere elementer, der er baseret på skøn over aktuelle markedsforhold, hvilke i visse tilfælde kan være svære at forudsige. Den aktuelle dagsværdi af ejendommene påvirkes væsentligst af hvilket forrentningskrav ejendommene forventes at kunne afhændes til, aktuel markedsleje.

I den udstrækning ovennævnte forudsætninger, herunder bl.a. markedsrenter, investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Medarbejderforhold

12

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Møller Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- I overensstemmelse med ændringerne i årsregnskabsloven har selskabet ændret praksis for indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere var gælden vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, men som følge af ændringerne i årsregnskabsloven indregnes gælden nu til amortiseret kostpris. Selskabet har anvendt overgangsbestemmelserne til den ændrede årsregnskabslov, og den amortiserede kostpris beregnes med udgangspunkt i dagsværdien primo regnskabsåret.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 101 tkr. og efter skat med 79 tkr., der vedrører en dagsværdiregulering og årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016. Balancesummen er ikke påvirket af praksisændringen. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med 79 tkr. som følge af praksisændringen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0-20 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.