



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juni 2020

---

Søren Møller Olsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Søren Møller Olsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Kastetvej 40 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet.dk Gøteborgvej 18 9200 Aalborg SV

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 3. juni 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 3. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorlagerejendom 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>590.696</b>	<b>658.712</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.660	-1.660
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	200.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>989.036</b>	<b>857.052</b>
Finansielle indtægter.....	1	8.668	945
Finansielle omkostninger.....	2	-222.231	-250.962
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>775.473</b>	<b>607.035</b>
Skat af årets resultat.....	3	-170.603	-133.548
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>604.870</b>	<b>473.487</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		604.870	473.487
<b>I ALT</b> .....		<b>604.870</b>	<b>473.487</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		11.348	13.008
Investeringsjendomme.....		11.100.000	10.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>11.111.348</b>	<b>10.713.008</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.111.348</b>	<b>10.713.008</b>
Andre tilgodehavender.....		8.571	904
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.571</b>	<b>904</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.571</b>	<b>904</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.119.919</b>	<b>10.713.912</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.776.265	2.171.395
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>2.901.265</b>	<b>2.296.395</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		706.295	585.671
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>706.295</b>	<b>585.671</b>
Gældsbrief Søren Møller Olsen.....		399.734	370.124
Kreditinstitutter.....		5.873.961	6.199.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>6.273.695</b>	<b>6.569.708</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	320.000	240.000
Gæld til pengeinstitutter.....		242.397	431.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		70.798	132.705
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		303.760	164.660
Selskabsskat.....		49.979	9.744
Anden gæld.....		251.730	283.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.238.664</b>	<b>1.262.138</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.512.359</b>	<b>7.831.846</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.119.919</b>	<b>10.713.912</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	120	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.668	825	
	<b>8.668</b>	<b>945</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.127	5.905	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	213.104	245.057	
	<b>222.231</b>	<b>250.962</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	49.979	9.744	
Regulering af udskudt skat.....	120.624	123.804	
	<b>170.603</b>	<b>133.548</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	16.604	8.730.890	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>16.604</b>	<b>8.730.890</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	3.596	0	
Årets afskrivninger .....	1.660	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>5.256</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	1.969.110	
Årets værdireguleringer.....	0	400.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>2.369.110</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>11.348</b>	<b>11.100.000</b>	

*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 primært 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 230 - 280 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 5,5 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

##### Dagsværdi for kontorejendom

Kontorejendommen er beliggende i Aalborg og består af tre 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 450 - 525 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.

#### Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	2.171.395	2.296.395
Forslag til resultatdisponering.....		604.870	604.870
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.776.265</b>	<b>2.901.265</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gældsbrief Søren Møller Olsen..	399.734	0	0	370.124	0
Kreditinstitutter.....	6.193.961	320.000	4.600.000	6.439.584	240.000
	<b>6.593.695</b>	<b>320.000</b>	<b>4.600.000</b>	<b>6.809.708</b>	<b>240.000</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.194 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.100 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 2019 udgør 6.500 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 2019 udgør 4.600 tkr.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9***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****10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Møller Ejendomme ApS for 2019 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

## 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.....	10 år	0 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgspris 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.

### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.