

# Moeller Holding ApS

Steinmannsgade 11, 2. th., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 33 37 55 49

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.08.18

Mette Møller  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Moeller Holding ApS  
Steinmannsgade 11, 2. th.  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 33 37 55 49  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Mette Møller

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18 for Moeller Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. august 2018

**Direktionen**

Mette Møller

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Moeller Holding ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Moeller Holding ApS for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. august 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ivan Madsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10583

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje fast ejendom og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.17 - 30.04.18 udviser et resultat på DKK 1.963.927 mod DKK 2.164.278 for tiden 01.05.16 - 30.04.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 35.038.264.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>663.263</b>	<b>663.795</b>
Andre driftsindtægter	0	21.450
Ejendomsomkostninger	-109.329	-114.095
Andre eksterne omkostninger	-33.864	-30.565
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>520.070</b>	<b>540.585</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.634.289	398.419
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.154.359</b>	<b>939.004</b>
Finansielle indtægter	344.892	1.841.901
Finansielle omkostninger	-26.199	-6.123
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.473.052</b>	<b>2.774.782</b>
<sup>1</sup> Skat af årets resultat	-509.125	-610.504
<b>Årets resultat</b>	<b>1.963.927</b>	<b>2.164.278</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	194.000	194.000
Overført resultat	1.769.927	1.970.278
<b>I alt</b>	<b>1.963.927</b>	<b>2.164.278</b>



	30.04.18 DKK	30.04.17 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	14.545.720	12.911.431
<b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.545.720</b>	<b>12.911.431</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.750.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.750.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.295.720</b>	<b>12.911.431</b>
Andre tilgodehavender	50.711	56.418
Periodeafgrænsningsposter	4.700	7.001
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>55.411</b>	<b>63.419</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	14.342.472	13.199.153
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>14.342.472</b>	<b>13.199.153</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.888.174</b>	<b>8.245.593</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>20.286.057</b>	<b>21.508.165</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.581.777</b>	<b>34.419.596</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.18	30.04.17
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		33.844.264	32.074.337
Forslag til udbytte for regnskabsåret		194.000	194.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>35.038.264</b>	<b>33.268.337</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.082.034	721.737
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.082.034</b>	<b>721.737</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		154.110	151.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	0
Deposita		154.110	151.925
Selskabsskat		63.392	37.304
Anden gæld		64.867	88.368
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>461.479</b>	<b>429.522</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>461.479</b>	<b>429.522</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>36.581.777</b>	<b>34.419.596</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.05.16 - 30.04.17			
Saldo pr. 01.05.16	1.000.000	30.104.059	194.000
Betalt udbytte	0	0	-194.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.970.278	194.000
Saldo pr. 30.04.17	1.000.000	32.074.337	194.000
Egenkapitalopgørelse for 01.05.17 - 30.04.18			
Saldo pr. 01.05.17	1.000.000	32.074.337	194.000
Betalt udbytte	0	0	-194.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.769.927	194.000
Saldo pr. 30.04.18	1.000.000	33.844.264	194.000

---

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	181.896	457.996
Årets regulering af udskudt skat	360.297	152.501
Regulering af skat fra tidligere år	-33.068	7
I alt	509.125	610.504

---

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.17	10.161.889
Kostpris pr. 30.04.18	10.161.889
Opskrivninger pr. 01.05.17	2.749.542
Opskrivninger i året	1.634.289
Opskrivninger pr. 30.04.18	4.383.831
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.18	14.545.720
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.18	10.161.889

Selskabet anvender diskonteringsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-  
ejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 465 og et afkastkrav på 3,75 % for Steinmannsgade, og et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 73 og et afkastkrav på 4,00 % for Åhusene. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 663. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.916. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for selskabets evt. forpligtelser overfor Ejerforeningen Åhusene.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### **Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

##### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

##### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

##### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

##### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.