

**Moritz Finans ApS**  
**Dronningensvej 15**  
**5800 Nyborg**  
**CVR-nr. 35142967**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.10.2016

**Dirigent**

---

Navn: Erik Moritz Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Moritz Finans ApS  
Dronningensvej 15  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 35142967

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Erik Moritz Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Moritz Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 11.10.2016

### Direktion

Erik Moritz Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Moritz Finans ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Moritz Finans ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 11.10.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed samt øvrigt efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 3.016 t.kr. mod et overskud på 10.814 t.kr. sidste år. Resultatet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 151.598 t.kr. pr. 30.06.2016.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer samt øvrige kapitalandele. Børsnoterede kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Øvrige kapitalandele måles til kostpris, da der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.023.138</b>	<b>4.489.932</b>
Personaleomkostninger	1	(690.835)	(359)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(2.511.319)</u>	<u>(2.228.766)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.820.984</b>	<b>2.260.807</b>
Andre finansielle indtægter	3	5.282.498	14.125.343
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(11.869.139)</u>	<u>(2.054.038)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(2.765.657)</b>	<b>14.332.112</b>
Skat af ordinært resultat	5	<u>(249.977)</u>	<u>(3.517.756)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(3.015.634)</u></b>	<b><u>10.814.356</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(3.015.634)</u>	10.814.356
		<b><u>(3.015.634)</u></b>	<b><u>10.814.356</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		117.841.143	120.246.962
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>290.125</u>	<u>395.625</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>118.131.268</u></b>	<b><u>120.642.587</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		90.000	87.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		16.110.297	8.917.812
Andre værdipapirer og kapitalandele		90.529.654	121.756.570
Andre tilgodehavender		<u>27.492.410</u>	<u>22.848.630</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b><u>134.222.361</u></b>	<b><u>153.610.012</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>252.353.629</u></b>	<b><u>274.252.599</u></b>
Andre tilgodehavender		369.148	552.677
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.489</u>	<u>48.487</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>377.637</u></b>	<b><u>601.164</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>17.975.907</u></b>	<b><u>3.215.169</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>18.353.544</u></b>	<b><u>3.816.333</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>270.707.173</u></b>	<b><u>278.068.932</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	60.000.000	60.000.000
Overført overskud eller underskud		91.597.837	94.613.471
<b>Egenkapital</b>		<b><u>151.597.837</u></b>	<b><u>154.613.471</u></b>
Udskudt skat		785.593	707.348
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>785.593</u></b>	<b><u>707.348</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		62.146.603	66.039.816
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>62.146.603</u></b>	<b><u>66.039.816</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	3.248.953	2.589.834
Bankgæld		39.900.000	39.900.000
Deposita		1.539.930	1.428.809
Skyldig selskabsskat		3.183.722	7.040.346
Anden gæld		8.304.535	5.737.358
Periodeafgrænsningsposter		0	11.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>56.177.140</u></b>	<b><u>56.708.297</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>118.323.743</u></b>	<b><u>122.748.113</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>270.707.173</u></b>	<b><u>278.068.932</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	60.000.000	94.613.471	154.613.471
Årets resultat	0	(3.015.634)	(3.015.634)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000.000</b>	<b>91.597.837</b>	<b>151.597.837</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	690.660	0
Andre personalemkostninger	175	359
	<u><b>690.835</b></u>	<u><b>359</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.511.319	2.228.766
	<u><b>2.511.319</b></u>	<u><b>2.228.766</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	3.207.803	3.438.286
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	1.039.135	162.078
Dagsværdireguleringer	0	9.336.379
Øvrige finansielle indtægter	1.035.560	1.188.600
	<u><b>5.282.498</b></u>	<u><b>14.125.343</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.686.234	1.819.132
Dagsværdireguleringer	8.039.790	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.143.115	234.906
	<u><b>11.869.139</b></u>	<u><b>2.054.038</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>5. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	171.732	3.250.379
Ændring af udskudt skat	78.245	267.377
	<u><b>249.977</b></u>	<u><b>3.517.756</b></u>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre an- læg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	123.053.904	527.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>123.053.904</b>	<b>527.500</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.806.942)	(131.875)
Årets afskrivninger	(2.405.819)	(105.500)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.212.761)</b>	<b>(237.375)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>117.841.143</b>	<b>290.125</b>



## Noter

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>	<b>Tilgodeha- vender hos associerede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapitalandele kr.</b>	<b>Andre tilgo- dehavender kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægs- aktiver</b>				
Kostpris primo	87.000	8.917.812	107.578.098	22.848.630
Tilgange	8.000	7.192.485	119.804.684	4.643.780
Afgange	(5.000)	0	(142.991.810)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.000</b>	<b>16.110.297</b>	<b>84.390.972</b>	<b>27.492.410</b>
Opskrivninger primo	0	0	14.178.472	0
Dagsværdireguleringer	0	0	(8.039.790)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.138.682</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.000</b>	<b>16.110.297</b>	<b>90.529.654</b>	<b>27.492.410</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Sofienlystvej, Malling ApS	Kolding	ApS	40,0
Ejendomsselskabet Studsgade Århus ApS	Kolding	ApS	50,0
Ejendomsselskabet Rosenkrantzgade 18B ApS	Kolding	ApS	50,0
Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 25 ApS	Kolding	ApS	40,0

Af ovenstående associerede virksomheder har 3 endnu ikke aflagt første årsrapport, hvorfor oplysninger omkring egenkapital og resultat i henhold til årsregnskabslovens §72, stk. 2 er udeladt.

	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>	<b>2013/14 kr.</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo	60.000.000	50.000.000	0
Kapitalforhøjelse	0	10.000.000	80.000
Kapitalnedsættelse	0	0	49.920.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>	<b>50.000.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>9. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.248.953	2.589.834	62.146.603	49.059.483
	<b>3.248.953</b>	<b>2.589.834</b>	<b>62.146.603</b>	<b>49.059.483</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 117.841 t.kr.

Andre værdipapirer og kapitalandele med en samlet regnskabsmæssig værdi på 84.585 t.kr. samt likvide beholdninger på 17.654 t.kr. er stillet til sikkerhed for bankgæld, garantier hos selskabets bankforbindelse samt associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har stillet bankgaranti på 15.000 t.kr. overfor Kolding Kommune i forbindelse med 3. mands udførelse af byggeprojekt. Selskabet har derudover stillet bankgaranti på 150 t.kr. overfor Bygma A/S vedrørende associeret virksomheds udførelse af ombygninger.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 25 ApS' samlede mellemværende med pengeinstitut. Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 25 ApS har pr. 30.06.2016 bankgæld på 42.899 t.kr.