



## Moritz Finans ApS

Dronningsvej 15  
5800 Nyborg  
CVR-nr. 35142967

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.10.2022

---

**Karen Moritz Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Moritz Finans ApS  
Dronningensvej 15  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 35142967  
Hjemsted: Nyborg  
Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Bestyrelse

Helle Moritz Hansen, formand  
Asbjørn Moritz Groth  
Karen Moritz Hansen

## Direktion

Karen Moritz Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for Moritz Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 20.10.2022

## Direktion

**Karen Moritz Hansen**

direktør

## Bestyrelse

**Helle Moritz Hansen**

formand

**Asbjørn Moritz Groth**

**Karen Moritz Hansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Moritz Finans ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Moritz Finans ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 20.10.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.373.258</b>	<b>5.120.537</b>
Personaleomkostninger	1	(352.337)	(336.870)
Af- og nedskrivninger		(1.921.442)	(1.921.442)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.099.479</b>	<b>2.862.225</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(19.999)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		3.280.819	476.642
Andre finansielle indtægter	2	7.132.739	22.365.332
Andre finansielle omkostninger	3	(20.024.412)	(1.021.504)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(6.511.375)</b>	<b>24.662.696</b>
Skat af årets resultat	4	(2.827.996)	(6.296.347)
<b>Årets resultat</b>		<b>(9.339.371)</b>	<b>18.366.349</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		343.200	339.000
Overført resultat		(9.682.571)	18.027.349
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(9.339.371)</b>	<b>18.366.349</b>



# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		72.775.862	74.697.304
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>72.775.862</b>	<b>74.697.304</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.178.540	149.657.561
Andre tilgodehavender		18.468.966	15.945.478
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>34.647.506</b>	<b>165.603.039</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>107.423.368</b>	<b>240.300.343</b>
Andre tilgodehavender		473.835	949.586
Periodeafgrænsningsposter		22.546	19.875
<b>Tilgodehavender</b>		<b>496.381</b>	<b>969.461</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		115.092.298	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>115.092.298</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.058.294</b>	<b>1.631.238</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>122.646.973</b>	<b>2.600.699</b>
<b>Aktiver</b>		<b>230.070.341</b>	<b>242.901.042</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		60.000.000	60.000.000
Overført overskud eller underskud		103.078.706	112.761.277
Forslag til udbytte for regnskabsåret		343.200	339.000
<b>Egenkapital</b>		<b>163.421.906</b>	<b>173.100.277</b>
Udskudt skat		1.996.990	1.799.385
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.996.990</b>	<b>1.799.385</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.749.342	34.682.901
Skyldig skat		1.262.636	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>34.011.978</b>	<b>34.682.901</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.919.752	1.982.082
Bankgæld		20.000.000	20.000.000
Deposita		607.390	583.508
Modtagne forudbetalinger fra kunder		165.896	7.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.002	164.690
Skyldig skat		2.390.577	5.141.685
Anden gæld		5.405.850	5.439.019
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.639.467</b>	<b>33.318.479</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.651.445</b>	<b>68.001.380</b>
<b>Passiver</b>		<b>230.070.341</b>	<b>242.901.042</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	60.000.000	112.761.277	339.000	173.100.277
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(339.000)	(339.000)
Årets resultat	0	(9.682.571)	343.200	(9.339.371)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000.000</b>	<b>103.078.706</b>	<b>343.200</b>	<b>163.421.906</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Gager og lønninger	336.824	334.400
Andre personaleomkostninger	15.513	2.470
	<b>352.337</b>	<b>336.870</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Renteindtægter i øvrigt	(220.592)	246.681
Valutakursreguleringer	67.764	0
Dagsværdireguleringer	0	19.914.394
Øvrige finansielle indtægter	7.285.567	2.204.257
	<b>7.132.739</b>	<b>22.365.332</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	354.976
Renteomkostninger i øvrigt	377.994	365.838
Valutakursreguleringer	0	11.928
Dagsværdireguleringer	19.366.713	0
Øvrige finansielle omkostninger	279.705	288.762
	<b>20.024.412</b>	<b>1.021.504</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	2.630.391	5.869.028
Ændring af udskudt skat	197.605	427.319
	<b>2.827.996</b>	<b>6.296.347</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	88.831.074
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>88.831.074</b>
Af- og nedskrivninger primo	(14.133.770)
Årets afskrivninger	(1.921.442)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(16.055.212)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>72.775.862</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	139.484.815	18.571.671
Overførsler	(122.980.319)	0
Tilgange	1.783.953	9.633.249
Afgange	(2.109.909)	(7.109.761)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.178.540</b>	<b>21.095.159</b>
Opskrivninger primo	10.172.745	0
Overførsler	(10.172.745)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	(2.626.193)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(2.626.193)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.178.540</b>	<b>18.468.966</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.919.752	1.982.082	32.749.342	25.111.783
Skyldig skat	0	0	1.262.636	0
	<b>1.919.752</b>	<b>1.982.082</b>	<b>34.011.978</b>	<b>25.111.783</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	<b>Andre værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	115.092.298
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(19.366.713)

## 9 Eventualforpligtelser

I forbindelse med investering i andre værdipapirer og kapitalandele har selskabet givet tilsagn om at indskyde yderligere et beløb på op til 48.878 t.kr. Beløbet dækkes delvis af betalingsgarantier via pengeinstitut.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den pantsatte værdi af pantsatte ejendomme udgør 72.776 t.kr.

Andre værdipapirer og kapitalandele med en samlet regnskabsmæssig værdi på 61.241 t.kr. samt likvide beholdninger på 3.146 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

# 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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

**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 aktiver**

Grunde og bygninger 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 klargøring 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:

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Bygninger	40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.



Materielle aktiver 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, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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.

### **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 nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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