



## Moritz Finans ApS

Dronningensvej 15  
5800 Nyborg  
CVR-nr. 35142967

## Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.10.2023

---

**Karen Moritz Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Moritz Finans ApS  
Dronningensvej 15  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 35142967  
Hjemsted: Nyborg  
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

## 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 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 09.10.2023

## 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 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 09.10.2023

### **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 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.245.289</b>	<b>5.373.259</b>
Personaleomkostninger	1	(340.122)	(352.337)
Af- og nedskrivninger		(1.921.442)	(1.921.442)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.983.725</b>	<b>3.099.480</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		5.806.942	3.280.819
Andre finansielle indtægter	2	5.444.397	7.132.738
Andre finansielle omkostninger	3	(1.681.777)	(20.024.412)
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.553.287</b>	<b>(6.511.375)</b>
Skat af årets resultat	4	(1.947.427)	(2.827.996)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.605.860</b>	<b>(9.339.371)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		33.000.000	343.200
Overført resultat		(22.394.140)	(9.682.571)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.605.860</b>	<b>(9.339.371)</b>



# Balance pr. 30.06.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		70.854.420	72.775.862
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>70.854.420</b>	<b>72.775.862</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.584.931	16.178.539
Andre tilgodehavender		17.752.881	18.468.966
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>38.337.812</b>	<b>34.647.505</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>109.192.232</b>	<b>107.423.367</b>
Andre tilgodehavender		5.036	473.835
Periodeafgrænsningsposter		28.045	22.546
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.081</b>	<b>496.381</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		113.145.528	115.092.299
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>113.145.528</b>	<b>115.092.299</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.785.622</b>	<b>7.058.294</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>126.964.231</b>	<b>122.646.974</b>
<b>Aktiver</b>		<b>236.156.463</b>	<b>230.070.341</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		60.000.000	60.000.000
Overført overskud eller underskud		80.684.566	103.078.706
Forslag til udbytte for regnskabsåret		33.000.000	343.200
<b>Egenkapital</b>		<b>173.684.566</b>	<b>163.421.906</b>
Udskudt skat		1.701.479	1.996.990
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.701.479</b>	<b>1.996.990</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.585.517	32.749.342
Skyldig skat		1.705.103	1.262.636
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>33.290.620</b>	<b>34.011.978</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.426.961	1.919.752
Bankgæld		20.000.000	20.000.000
Deposita		599.957	607.390
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	165.896
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.161	150.002
Skyldig skat		0	2.390.576
Anden gæld		5.319.719	5.405.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.479.798</b>	<b>30.639.467</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>60.770.418</b>	<b>64.651.445</b>
<b>Passiver</b>		<b>236.156.463</b>	<b>230.070.341</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	60.000.000	103.078.706	343.200	163.421.906
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(343.200)	(343.200)
Årets resultat	0	(22.394.140)	33.000.000	10.605.860
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000.000</b>	<b>80.684.566</b>	<b>33.000.000</b>	<b>173.684.566</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	325.000	336.824
Andre personaleomkostninger	15.122	15.513
	<b>340.122</b>	<b>352.337</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	666.387	(220.593)
Valutakursreguleringer	0	67.764
Dagsværdireguleringer	993.185	0
Øvrige finansielle indtægter	3.784.825	7.285.567
	<b>5.444.397</b>	<b>7.132.738</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	1.374.146	377.994
Valutakursreguleringer	80.327	0
Dagsværdireguleringer	0	19.366.713
Øvrige finansielle omkostninger	227.304	279.705
	<b>1.681.777</b>	<b>20.024.412</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	2.258.436	2.630.391
Ændring af udskudt skat	(295.511)	197.605
Regulering vedrørende tidligere år	(15.498)	0
	<b>1.947.427</b>	<b>2.827.996</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	(16.055.212)
Årets afskrivninger	(1.921.442)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(17.976.654)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.854.420</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	16.178.539	21.095.159
Tilgange	5.643.614	4.621.655
Afgange	(1.237.222)	(5.337.740)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.584.931</b>	<b>20.379.074</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>20.584.931</b>	<b>17.752.881</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.426.961	1.919.752	31.585.517	25.371.947
Skyldig skat	0	0	1.705.103	0
	<b>1.426.961</b>	<b>1.919.752</b>	<b>33.290.620</b>	<b>25.371.947</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	113.145.528
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	993.185

## 9 Eventualforpligtelser

I forbindelse med investering i andre værdipapirer og kapitalandele har selskabet givet tilsagn om at indskyde yderligere et beløb på op til 47.177 t.kr. i form af kapitalindskud eller udlån. 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 70.854 t.kr.

Andre værdipapirer og kapitalandele med en samlet regnskabsmæssig værdi på 57.170 t.kr. samt likvide beholdninger på 8.811 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 eksklusive 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 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>
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.