

*ERIK MØLLER, VIBORG ApS  
Vesterbrogade 34  
8800 Viborg*

*CVR-nr.: 35 86 55 94*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/15 2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

ERIK MØLLER, VIBORG ApS  
Vesterbrogade 34  
8800 Viborg

Telefon: 86 62 08 37

CVR-nr.: 35 86 55 94

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Erik Møller

**Revisor**

Reg. Revisionsaktieselskab  
Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for ERIK MØLLER, VIBORG ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9/15 2017

**Direktion**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Erik Møller', written over the word 'Direktion'.

Erik Møller

**Til den daglige ledelse i ERIK MØLLER, VIBORG ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ERIK MØLLER, VIBORG ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Viborg, den 9 / 5 2017

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119



Henriette Dahl  
Registreret revisor

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investeringsejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2016 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for ERIK MØLLER, VIBORG ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	263.850	254.749
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-80.619	-198.849
Andre eksterne omkostninger .....	-27.898	-30.329
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>155.333</b>	<b>25.571</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>155.333</b>	<b>25.571</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	529.713	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>685.046</b>	<b>25.571</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	92.380	50.835
Andre finansielle indtægter .....	0	9
Andre finansielle omkostninger.....	-1.327	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>776.099</b>	<b>76.415</b>
1 Skat af årets resultat.....	-170.899	34.601
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>605.200</b>	<b>111.016</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	103.400	101.200
Overført resultat.....	501.800	9.816
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>605.200</b>	<b>111.016</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

	2016	2015
2 Grunde og bygninger .....	4.729.713	4.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.729.713</b>	<b>4.200.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.022.865	1.939.971
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.022.865</b>	<b>1.939.971</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.752.578</b>	<b>6.139.971</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	19.149	20.931
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>19.149</b>	<b>20.931</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>457.819</b>	<b>429.747</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>476.968</b>	<b>450.678</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.229.546</b>	<b>6.590.649</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overkurs ved emission .....	5.911.913	5.911.913
Overført resultat.....	471.578	-30.222
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	103.400	101.200
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>6.536.891</b>	<b>6.032.891</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	577.547	461.010
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>577.547</b>	<b>461.010</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.900	17.000
Selskabsskat.....	48.362	20.398
Anden gæld.....	45.750	55.500
Periodeafgrænsningsposter .....	0	3.850
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	96	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>115.108</b>	<b>96.748</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>115.108</b>	<b>96.748</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.229.546</b>	<b>6.590.649</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	54.362	20.398
Regulering af udskudt skat .....	116.537	-54.942
Regulering af tidligere års skat .....	0	-57
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>170.899</b>	<b>-34.601</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		4.200.000
		<hr/>
Kostpris 31. december 2016 .....		4.200.000
		<hr/>
Årets opskrivninger .....		529.713
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016.....		529.713
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.729.713</b>
		<hr/> <hr/>

Investeringsjendomme består af to udlejningsjendomme i Jylland. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 5-8%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	50.000	0	0	50.000
Overkurs ved emission .	5.911.913	0	0	5.911.913
Overført resultat.....	-30.222	0	501.800	471.578
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	101.200	-101.200	103.400	103.400
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6.032.891</b>	<b>-101.200</b>	<b>605.200</b>	<b>6.536.891</b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Virksomheden har ingen eventualaktiver- eller forpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen