

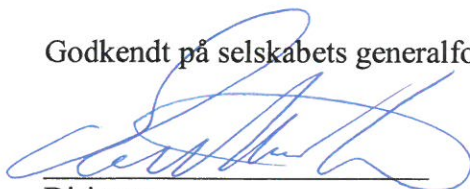
*ERIK MØLLER, VIBORG ApS  
Vesterbrogade 34  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 35 86 55 94*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/4 2018



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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19/4 2018

**Direktion**



Erik Møller

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

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

Vi har opstillet årsregnskabet for ERIK MØLLER, VIBORG ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 / 2018

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

Henriette Dahl  
Registreret revisor  
mne2584

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for ERIK MØLLER, VIBORG ApS for 2017 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

#### **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 2017

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....   | 271.100        | 263.850        |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....  | -111.328       | -80.619        |
| Andre eksterne omkostninger .....  | -27.435        | -27.898        |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....  | <b>132.337</b> | <b>155.333</b> |
| <b>Resultat af ordinær drift før<br/>dagsværdireguleringer</b> .....                             | <b>132.337</b> | <b>155.333</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....   | 225.109        | 529.713        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>357.446</b> | <b>685.046</b> |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og<br>tilgodehavender, der er anlægsaktiver ..... | 131.191        | 92.380         |
| Andre finansielle omkostninger.....  | -1.644         | -1.327         |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....  | <b>486.993</b> | <b>776.099</b> |
| 1 Skat af årets resultat.....  | -107.500       | -170.899       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>379.493</b> | <b>605.200</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>   |                |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....  | 105.800        | 103.400        |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....  | 258.621        | 0              |
| Overført resultat.....   | 15.072         | 501.800        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>379.493</b> | <b>605.200</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger .....                                     | 4.954.822        | 4.729.713        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....                           | <b>4.954.822</b> | <b>4.729.713</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....                       | 2.139.166        | 2.022.865        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....                          | <b>2.139.166</b> | <b>2.022.865</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                                      | <b>7.093.988</b> | <b>6.752.578</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Tilgodehavender fra udlejning af<br>investeringsejendomme ..... | 21.849           | 19.149           |
| Andre tilgodehavender .....                                     | 38.794           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                                    | <b>60.643</b>    | <b>19.149</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                               | <b>198.694</b>   | <b>457.819</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                                  | <b>259.337</b>   | <b>476.968</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....  | <b>7.353.325</b> | <b>7.229.546</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                           | 50.000           | 50.000           |
| Overkurs ved emission .....                        | 5.911.913        | 5.911.913        |
| Overført resultat.....                             | 486.650          | 471.578          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....        | 105.800          | 103.400          |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>6.554.363</b> | <b>6.536.891</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....                 | 627.071          | 577.547          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                | <b>627.071</b>   | <b>577.547</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....      | 21.350           | 20.900           |
| Selskabsskat.....                                  | 49.976           | 48.362           |
| Anden gæld.....                                    | 61.675           | 45.750           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....     | 38.890           | 96               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>       | <b>171.891</b>   | <b>115.108</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                    | <b>171.891</b>   | <b>115.108</b>   |
| <b>PASSIVER .....</b>                              | <b>7.353.325</b> | <b>7.229.546</b> |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. |                  |                  |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                  |                  |

## NOTER

|   | 2017           | 2016                    |
|---|----------------|-------------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>             |                |                         |
| Beregnet skat af årets resultat .....       | 57.976         | 54.362                  |
| Regulering af udskudt skat .....            | 49.524         | 116.537                 |
|   | <u>107.500</u> | <u>170.899</u>          |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>           |                | Grunde og bygninger     |
| Kostpris, primo .....                       |                | 4.200.000               |
| Kostpris 31. december 2017 .....            |                | 4.200.000               |
| Opskrivninger, primo.....                   |                | 529.713                 |
| Årets opskrivninger .....                   |                | 225.109                 |
| Opskrivninger 31. december 2017.....        |                | 754.822                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |                | <u><b>4.954.822</b></u> |

Investerings ejendomme består af to udlejningsejendomme i Viborg. 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.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 297 t.kr. for ejendommene, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 81 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommene udgør 6 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

|  | Primo            | Udbetalt<br>udbytte | Forslag til re-<br>sultatdispone-<br>ring | 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.....                         | 471.578          | 0                   | 15.072                                    | 486.650          |
| Forslag til udbytte for<br>regnskabsåret ..... | 103.400          | -362.021            | 364.421                                   | 105.800          |
|  | <u>6.536.891</u> | <u>-362.021</u>     | <u>379.493</u>                            | <u>6.554.363</u> |

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