

*Erik Møller, Viborg ApS  
Slesvigsgade 53  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 35 86 55 94*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/5 2021

---

Dirigent  
ERIK MØLLER

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Erik Møller, Viborg ApS  
Slesvigsgade 53  
8800 Viborg

Telefon: 86 62 08 37

CVR-nr.: 35 86 55 94

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Erik Møller

**Revisor**

Revisionsfirmaet Revicon ApS  
Lundvej 48  
8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. maj 2021

**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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 19. maj 2021

Revisionsfirmaet Revicon ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 12 70 77 89

Henriette Bech Dahl  
Registreret revisor  
mne2584

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter 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

Årsregnskabet for Erik Møller, Viborg ApS for 2020 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 acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

#### **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.

#### **Egenkapital**

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 2020

	2020	2019
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	268.150	242.500
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	100.655-	132.243-
Andre eksterne omkostninger.....	19.240-	91.112-
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>	<b>148.255</b>	<b>19.145</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>148.255</b>	<b>19.145</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	391.917-	208.250-
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>243.662-</b>	<b>189.105-</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	56.493	182.769
Andre finansielle omkostninger .....	23.661-	11.268-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>210.830-</b>	<b>17.604-</b>
1 Skat af årets resultat .....	46.160	3.839
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>164.670-</b>	<b>13.765-</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	113.000	110.600
Overført resultat .....	277.670-	124.365-
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>164.670-</b>	<b>13.765-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019
2 Grunde og bygninger.....	4.233.650	4.625.567
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.233.650</b>	<b>4.625.567</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.301.073	2.269.685
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.301.073</b>	<b>2.269.685</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.534.723</b>	<b>6.895.252</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	3.073	9.017
Andre tilgodehavender .....	725	11.376
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>3.798</b>	<b>20.393</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>62.555</b>	<b>47.897</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>66.353</b>	<b>68.290</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>6.601.076</b>	<b>6.963.542</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overkurs ved emission.....	5.911.913	5.911.913
Overført resultat.....	51.494-	226.176
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	113.000	110.600
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>6.023.419</b>	<b>6.298.689</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	468.413	554.635
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>468.413</b>	<b>554.635</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.000	17.000
Selskabsskat.....	13.120	15.186
Anden gæld.....	67.146	70.939
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	11.978	7.093
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>109.244</b>	<b>110.218</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>109.244</b>	<b>110.218</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>6.601.076</b>	<b>6.963.542</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2020	2019
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	40.062	41.976
Regulering af udskudt skat.....	86.222-	45.815-
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>46.160-</b>	<b>3.839-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		4.200.000
Kostpris 31. december 2020		<hr/> 4.200.000
Opskrivninger, primo .....		425.567
Årets opskrivninger .....		391.917-
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2020		33.650
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>4.233.650</b>
		<hr/> <hr/>

Investeringsjendomme 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 280 t.kr. for ejendommene, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 87 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommene udgør 6 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponeri- ng	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 .....	226.176	0	277.670-	51.494-
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	110.600	110.600-	113.000	113.000
	<u>6.298.689</u>	<u>110.600-</u>	<u>164.670-</u>	<u>6.023.419</u>

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

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Virksomheden har ingen eventualaktiver- eller forpligtelser.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Erik Møller

---

PID: 9208-2002-2-349331819753 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 11:57:03  
Underskrevet med NemID

## Henriette Bech Dahl

---

RID: 85313742 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2021 kl.: 10:23:57  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 4371f6b3gwg242342063