

*Erik Møller, Viborg ApS
Slesvigsgade 53
8800 Viborg*

CVR-nr: 35 86 55 94

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/6 2022

Erik Møller
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7/6 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 7/6 2022

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 2021 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

Årsregnskabet 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 2021

	2021	2020
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	243.100	268.150
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	94.901-	100.655-
Andre eksterne omkostninger.....	17.432-	19.240-
BRUTTORESULTAT	130.767	148.255
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	130.767	148.255
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.133.650-	391.917-
DRIFTSRESULTAT	1.002.883-	243.662-
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	169.603	56.493
Andre finansielle omkostninger	9.556-	23.661-
RESULTAT FØR SKAT	842.836-	210.830-
1 Skat af årets resultat	185.273	46.160
ÅRETS RESULTAT	657.563-	164.670-
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	760.000	0
Overført resultat	1.531.963-	277.670-
DISPONERET I ALT	657.563-	164.670-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
2 Grunde og bygninger.....	3.100.000	4.233.650
Materielle anlægsaktiver	3.100.000	4.233.650
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.203.629	2.301.073
Finansielle anlægsaktiver	1.203.629	2.301.073
ANLÆGSAKTIVER	4.303.629	6.534.723
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	1.675	3.073
Andre tilgodehavender	1.419	725
Tilgodehavender	3.094	3.798
Likvide beholdninger	718.768	62.555
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	721.862	66.353
AKTIVER.....	5.025.491	6.601.076

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overkurs ved emission	0	5.911.913
Overført resultat	4.328.456	51.494-
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
3 EGENKAPITAL	4.492.856	6.023.419
Hensættelse til udskudt skat	219.010	468.413
HENSATTE FORPLIGTELSER	219.010	468.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Selskabsskat	40.045	13.120
Anden gæld	237.955	67.146
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	18.625	11.978
Kortfristede gældsforpligtelser	313.625	109.244
GÆLDSFORPLIGTELSER	313.625	109.244
PASSIVER	5.025.491	6.601.076
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021	2020
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	64.130	40.062
Regulering af udskudt skat.....	249.403-	86.222-
	<u>185.273-</u>	<u>46.160-</u>
Skat af årets resultat i alt.....		
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		4.200.000
Kostpris 31. december 2021		<u>4.200.000</u>
Opskrivninger, primo		33.650
Årets opskrivninger		<u>33.650-</u>
Årets af-/nedskrivninger.....		<u>1.100.000-</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021		<u>1.100.000-</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>3.100.000</u>

Investeringsejendomme 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	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
3 Egenkapital					
Virksomhedskapital	50.000	0	0	0	50.000
Overkurs ved emission.....	5.911.913	5.911.913-	0	0	0
Overført resultat.....	51.494-	5.911.913	0	1.531.963-	4.328.456
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	0	873.000-	874.400	114.400
	<u>6.023.419</u>	<u>0</u>	<u>873.000-</u>	<u>657.563-</u>	<u>4.492.856</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