

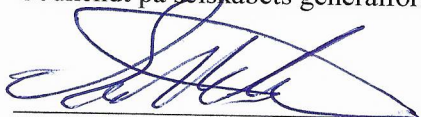
*Erik Møller, Viborg ApS
Slesvigsgade 53
8800 Viborg*

CVR-nr: 35 86 55 94

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹⁴/₅ 2020



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

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 2019 for Erik Møller, Viborg ApS.

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

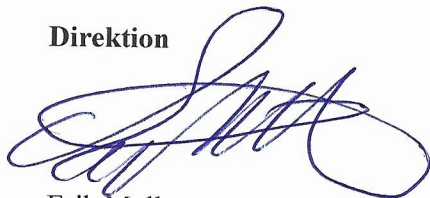
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11/5 2020

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 2019 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 14 /5 2020

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 2019 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

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.

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.

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 2019

	2019	2018
Lejeindtægter af investeringsejendomme	242.500	282.600
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	132.243-	140.202-
Andre eksterne omkostninger	91.112-	19.041-
BRUTTORESULTAT	19.145	123.357
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	19.145	123.357
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	208.250-	121.005-
DRIFTSRESULTAT	189.105-	2.352
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	182.769	3.738
Andre finansielle omkostninger.....	11.268-	41.702-
RESULTAT FØR SKAT	17.604-	35.612-
1 Skat af årets resultat.....	3.839	7.503
ÅRETS RESULTAT	13.765-	28.109-
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overført resultat.....	124.365-	136.109-
DISPONERET I ALT	13.765-	28.109-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
2 Grunde og bygninger	4.625.567	4.833.817
Materielle anlægsaktiver	4.625.567	4.833.817
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	2.269.685	2.103.918
Finansielle anlægsaktiver	2.269.685	2.103.918
ANLÆGSAKTIVER	6.895.252	6.937.735
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	9.017	57.788
Andre tilgodehavender	11.376	11.156
Tilgodehavender	20.393	68.944
Likvide beholdninger	47.897	125.755
OMSÆTNINGSAKTIVER	68.290	194.699
AKTIVER	6.963.542	7.132.434

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	5.911.913	5.911.913
Overført resultat	226.176	350.541
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
3 EGENKAPITAL.....	6.298.689	6.420.454
Hensættelse til udskudt skat.....	554.635	600.450
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	554.635	600.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.000	17.000
Selskabsskat.....	15.186	5.118
Anden gæld.....	70.939	61.350
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.093	28.062
Kortfristede gældsforpligtelser.....	110.218	111.530
GÆLDSFORPLIGTELSER	110.218	111.530
PASSIVER	6.963.542	7.132.434

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

NOTER

	2019	2018
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	41.976	19.118
Regulering af udskudt skat	45.815-	26.621-
Skat af årets resultat i alt	3.839-	7.503-
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		4.200.000
Kostpris 31. december 2019		4.200.000
Opskrivninger, primo.....		633.817
Årets opskrivninger		208.250-
Opskrivninger 31. december 2019		425.567
Materielle anlægsaktiver i alt		4.625.567

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	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Overkurs ved emission.....	5.911.913	0	0	5.911.913
Overført resultat	350.541	0	124.365-	226.176
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	108.000	108.000-	110.600	110.600
	<u>6.420.454</u>	<u>108.000-</u>	<u>13.765-</u>	<u>6.298.689</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