



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk  
CVR nr. 29 69 56 36  
*FSR - danske revisorer*

## **B Møller Ejendomme ApS**

Lindevej 28  
6240 Løgumkloster

CVR-nr. 43 62 83 80

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2022**  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. juli 2023

---

Bent Martin Møller  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for B Møller Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, den 10. juli 2023

### **Direktion**

Bent Martin Møller

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i B Møller Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B Møller Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 10. juli 2023

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34189

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

B Møller Ejendomme ApS  
Lindevej 28  
6240 Løgumkloster

CVR-nr.: 43 62 83 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Løgumkloster

### Direktion

Bent Martin Møller

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom. samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 18.653.743, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 25.252.748.

Selskabet har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på ca. 29 mio. kr. hos et associeret selskab. Det pågældende selskab har økonomiske vanskeligheder og egenkapitalen er negativ. Der er derfor betydelig risiko forbundet med tilgodehavendet, hvorfor ledelsen har valgt at nedskrive resttilgodehavendet til 0 kr. pr. 31. december 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B Møller Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning, der indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

### Omkostninger på ejendomme

Omkostninger indeholder det forbrug af el, vand og varme, ejendomsskat og forsikring mv. der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af enafkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende drifts-år, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser..

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

## Anvendt regnskabspraksis

- 1) Årlige lejeindtægter
  - 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
  - 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
  - 4) - administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- = kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
  - 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

### 8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter øvrige kapitalandele, der måles til dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.986.082</b>
Personaleomkostninger	2	-806.539
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-9.584.134</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-7.404.591</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		194.935
Finansielle indtægter		863.341
Nedskrivning af finansielle aktiver		-14.637.316
Finansielle omkostninger	3	<u>-743.612</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-21.727.243</b>
Skat af årets resultat		<u>3.073.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-18.653.743</u></b>
Overført resultat		<u>-18.653.743</u>
		<b><u>-18.653.743</u></b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	68.947.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>68.947.000</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	220.555
Tilgodehavender i associerede virksomheder	6	6.986
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	1.527.837
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.755.378</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>70.702.378</u></b>
Andre tilgodehavender		309.855
Selskabsskat		16.052
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>325.907</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>926.565</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.252.472</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>71.954.850</u></u></b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		<u>24.752.748</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.252.748</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.786.193
Anden gæld		<u>952.736</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>32.738.929</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	993.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.819.070
Anden gæld		1.244.491
Periodeafgrænsningsposter		<u>817.129</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.963.173</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>46.702.102</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>71.954.850</u></b>
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Oplysning om dagsværdi	1	

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	0	0	0	0
Indskud ved stiftelse	500.000	43.406.491	0	43.906.491
Årets resultat	0	0	-18.653.743	-18.653.743
Overført fra overkurs	0	-43.406.491	43.406.491	0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>24.752.748</b>	<b>25.252.748</b>



## Noter

	<u>2022</u>
	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>50.926</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.527.837</u>
<b>Investeringsejendomme Aarhus</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-1.139.500</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>29.550.000</u>
<b>Investeringsejendomme Sønderborg</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-6.282.499</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>20.238.000</u>
<b>Investeringsejendomme København</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-2.158.135</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>19.163.000</u>
<b>2 Personleomkostninger</b>	
Lønninger	797.838
Andre omkostninger til social sikring	<u>8.701</u>
	<u><b>806.539</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>

## Noter

	2022
	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	336.116
Andre finansielle omkostninger	407.496
	<b>743.612</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis. Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,75-6 % for beboelsesejendomme.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

#### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering

Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

#### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommens resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommens anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Beboelsejendomme(Gennemsnitsbetragtning)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi	77.227.272	68.951.000	62.349.097
Ændring i dagsværdi	8.276.272	0	-6.601.903

## Noter

	2022		
	kr.		
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2022			6.815.328
Kostpris 31. december 2022			6.815.328
Værdireguleringer 1. januar 2022			0
Årets resultat			195.649
Udbytte modtaget			-66.789
Årets opskrivninger, netto			-6.723.633
Værdireguleringer 31. december 2022			-6.594.773
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>			<b>220.555</b>
<b>6 Finansielle anlægsaktiver</b>			
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2022	10.596	1.458.267	27.866.261
Tilgang i årets løb	0	13.261	704.055
Kostpris 31. december 2022	10.596	1.471.528	28.570.316
Opskrivninger 1. januar 2022	0	337.722	0
Overførsler i årets løb	0	-281.413	0
Opskrivninger 31. december 2022	0	56.309	0
Nedskrivninger 1. januar 2022	2.896	0	13.933.000
Årets nedskrivninger	714	0	14.637.316
Nedskrivninger 31. december 2022	3.610	0	28.570.316
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>6.986</b>	<b>1.527.837</b>	<b>0</b>

## Noter

Selskabet har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på ca. 29 mio. kr. hos et associeret selskab. Det pågældende selskab har økonomiske vanskeligheder og egenkapitalen er negativ. Der er derfor betydelig risiko forbundet med tilgodehavendet, hvorfor ledelsen har valgt at nedskrive resttilgodehavendet til 0 kr. pr. 31. december 2022.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	32.780.051	993.858	29.713.680
Anden gæld	0	952.736	0	952.736
	<b>0</b>	<b>33.732.787</b>	<b>993.858</b>	<b>30.666.416</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet B. Møller Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling efter 13. oktober 2022.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på 496 t.kr. overfor virksomhed, hvori selskabet ejer kapitalandelle.

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for pengeinstitut i virksomhed, hvori selskabet ejer kapitalandele og har foretaget udlån. Regnskabsmæssig værdi af udlån pr. 31. december 2022 udgør 0 t.kr. og er opført under andre tilgodehavender (finansielle anlægsaktiver).

Selskabet har afgivet en støtteerklæring overfor selskab, hvori selskabet har foretaget udlån. Erklæringen ordlyd er følgende:

B. Møller Ejendomme ApS har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på 25.570 t.kr. hos Scandinavian Farms Invest A/S. Jeg erklærer, at jeg ikke har til hensigt at inddrive tilgodehavendet, før selskabet har tilstrækkelig kapital til at indfri sine øvrige kreditorer og foretage tilbagebetaling uden at påvirke selskabets fortsatte drift. Hensigtserklæringen afgives for en periode på mindst 12 måneder fra 9. maj 2023.

Resterende kapitaltilsagn overfor kapitalandele udgør pr. 31. december 2022 i alt 1.331 t.kr.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 68.951.

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.

## Bent Martin Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bent Martin Møller

Direktør

ID: f186d087-e6d2-4298-b2fa-8b0e0bb89f80

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2023 kl.: 15:45:15

Underskrevet med MitID



## Lars Duisberg Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Revisor

ID: 74a5fb45-af13-4517-9803-dbe68fc54336

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2023 kl.: 15:53:16

Underskrevet med MitID



## Bent Martin Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bent Martin Møller

Dirigent

ID: f186d087-e6d2-4298-b2fa-8b0e0bb89f80

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2023 kl.: 16:22:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d7d889RKKux250428632

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).