

# **Brdr. Møller Ejendomme A/S**

Edwin Rahrs Vej 77, 8220 Brabrand  
CVR-nr. 78 42 24 16

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 31.12.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.04.16

Sanne Juul Jørgensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Brdr. Møller Ejendomme A/S  
Edwin Rahrs Vej 77  
8220 Brabrand  
Telefon: 87 47 60 60  
Telefax: 87 47 60 70  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 78 42 24 16

---

**Bestyrelse**

---

Sanne Juul Jørgensen, formand  
Jørn Møller  
Mads Juul Møller

---

**Direktion**

---

Jørn Møller

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 31.12.15 for Brdr. Møller Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. april 2016

**Direktionen**

Jørn Møller

**Bestyrelsen**

Sanne Juul Jørgensen  
Formand

Jørn Møller

Mads Juul Møller

## Til kapitalejeren i Brdr. Møller Ejendomme A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Møller Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden for værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme, herunder beskrivelsen af usikkerhederne.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 25. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme samt investering af overskudslikviditet i aktier og obligationer.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og normalindtjeningen. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 10 og en normalindtjening på t.DKK 875. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og normalindtjeningen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	9,50	9,75	10,00	10,25	10,50
850.000	8.947.368	8.717.949	8.500.000	8.292.683	8.095.238
875.000	9.210.526	8.974.359	8.750.000	8.536.585	8.333.333
900.000	9.473.684	9.230.769	9.000.000	8.780.488	8.571.429

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 345.167 mod DKK 1.006.408 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.590.365.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	01.05.15	2014/15
Note	31.12.15	DKK
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>612.253</b>	<b>882.714</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-20.761	-28.793
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>591.492</b>	<b>853.921</b>
Andre finansielle indtægter	23.706	535.665
Andre finansielle omkostninger	-172.676	-76.840
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-148.970</b>	<b>458.825</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>442.522</b>	<b>1.312.746</b>
2 Skat af årets resultat	-97.355	-306.338
<b>Årets resultat</b>	<b>345.167</b>	<b>1.006.408</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Overført resultat	-1.654.833	6.408
<b>I alt</b>	<b>345.167</b>	<b>1.006.408</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	30.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.750.000	8.750.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	127.223	127.224
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.877.223</b>	<b>8.877.224</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.877.223</b>	<b>8.877.224</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.225	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.225</b>	<b>0</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.446.884	4.237.636
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.446.884</b>	<b>4.237.636</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.989.954</b>	<b>2.196.367</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.451.063</b>	<b>6.434.003</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.328.286</b>	<b>15.311.227</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	30.04.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	5.590.365	7.245.198
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.590.365</b>	<b>9.245.198</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.036.285	938.930
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.036.285</b>	<b>938.930</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.261.092	3.381.159
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.261.092</b>	<b>3.381.159</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	184.500	180.150
	Deposita	197.573	197.494
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.351	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	536.721	285.900
	Selskabsskat	232.424	791.873
	Anden gæld	172.597	250.271
	Periodeafgrænsningsposter	60.378	40.252
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.440.544</b>	<b>1.745.940</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.701.636</b>	<b>5.127.099</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.328.286</b>	<b>15.311.227</b>
<b>6</b>	Eventualforpligtelser		
<b>7</b>	Sikkerhedsstillelser		
<b>8</b>	Nærtstående parter		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.05 - 30.04 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.05.15 - 31.12.15. Omlægningen er gennemført som følge af et ønske om en større gennemsikuelighed i forhold til samarbejdspartnere.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og normalindtjening. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 10 og en normalindtjening på t.DKK 875. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	9,50	9,75	10,00	10,25	10,50
850.000	8.947.368	8.717.949	8.500.000	8.292.683	8.095.238
875.000	9.210.526	8.974.359	8.750.000	8.536.585	8.333.333
900.000	9.473.684	9.230.769	9.000.000	8.780.488	8.571.429

01.05.15	
31.12.15	2014/15
DKK	DKK

## 2. Skatter

Årets aktuelle skat	0	269.408
Årets udskudte skat	97.355	36.930
I alt	97.355	306.338

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.04.15	6.900.174	127.224
Kostpris pr. 31.12.15	6.900.174	127.224
Opskrivninger pr. 30.04.15	1.849.826	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.849.826	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	8.750.000	127.224

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normalindtjening på t.DKK 875 og en afkastprocent på 10. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15</i>			
Saldo pr. 01.05.14	1.000.000	7.238.790	2.000.000
Betalt udbytte	0	0	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	6.408	1.000.000
Saldo pr. 30.04.15	1.000.000	7.245.198	1.000.000

*Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.05.15	1.000.000	7.245.198	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.654.833	2.000.000
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	5.590.365	2.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.000	500

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 30.04.15
Gæld til realkreditinstitutter	184.500	2.545.000	3.445.592	3.561.309
I alt	184.500	2.545.000	3.445.592	3.561.309

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.446 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.750.

## 8. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

SAMA Holding ApS

Kapitalejer