

Murgade 5 ApS

Toldbodgade 3

3700 Rønne

CVR-nr. 32 28 87 90

Årsrapport for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. november 2019

Henrik Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Murgade 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 27. november 2019

Direktion

Henrik Laursen
direktør

Kristian Anton Laursen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Murgade 5 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Murgade 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 27. november 2019

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 32 34 47 20

Merete Jacobsen
registreret revisor
MNE-nr. mne560

Selskabsoplysninger

Selskabet

Murgade 5 ApS
Toldbodgade 3
3700 Rønne

CVR-nr.: 32 28 87 90

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 30. juni 2009

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Henrik Laursen, direktør
Kristian Anton Laursen, direktør

Revisor

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
Ledreborg Allé 130i
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje investeringsejendomme og dermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 1.832.179, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 8.275.645.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Murgade 5 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter består af huslejeindtægter i henhold til lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

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.

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.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.217.482	2.129.570
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-4.064.773	0
Resultat før finansielle poster		-1.847.291	2.129.570
Finansielle indtægter	2	418	0
Finansielle omkostninger	3	-502.212	-551.950
Resultat før skat		-2.349.085	1.577.620
Skat af årets resultat	4	516.906	-347.248
Årets resultat		-1.832.179	1.230.372
Foreslået udbytte		400.000	600.000
Overført resultat		-2.232.179	630.372
		-1.832.179	1.230.372

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>26.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.915	8.181
Andre tilgodehavender		5.573	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.905</u>	<u>16.088</u>
Tilgodehavender		<u>29.393</u>	<u>24.269</u>
Likvide beholdninger		<u>979.207</u>	<u>779.871</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.008.600</u>	<u>804.140</u>
Aktiver i alt		<u><u>27.008.600</u></u>	<u><u>30.804.140</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		7.749.645	9.981.824
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	600.000
Egenkapital	6	<u>8.275.645</u>	<u>10.707.824</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.476.060	2.370.310
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.476.060</u>	<u>2.370.310</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.659.621	15.508.697
Deposita		953.124	940.577
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>15.612.745</u>	<u>16.449.274</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	852.501	833.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.267	9.915
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.195	847
Selskabsskat		314.344	299.248
Anden gæld		468.843	133.188
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.644.150</u>	<u>1.276.732</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.256.895</u>	<u>17.726.006</u>
Passiver i alt		<u>27.008.600</u>	<u>30.804.140</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendom	-4.064.773	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-4.064.773</u>	<u>0</u>
	<u>-4.064.773</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Rentegodtgørelse for acontoskat	418	0
	<u>418</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	502.212	551.598
Rentetillæg selskabsskat	0	352
	<u>502.212</u>	<u>551.950</u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	377.344	347.248
Årets regulering af udskudte skat	-894.250	0
	<u>-516.906</u>	<u>347.248</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018	19.225.863
Tilgang i årets løb	64.773
Kostpris 30. juni 2019	<u>19.290.636</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	10.774.137
Årets værdireguleringer	-4.064.773
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>6.709.364</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u><u>26.000.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 14 % og 16 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 14 % og 16 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 3 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 6 %. Det kan opgøres til 5,75 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>-0,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,50</u>
Dagsværdi	<u>28.500.000</u>	<u>26.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.000.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	126.000	9.981.824	600.000	10.707.824
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	-2.232.179	400.000	-1.832.179
Egenkapital 30. juni 2019	126.000	7.749.645	400.000	8.275.645

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.342.231	15.512.122	852.501	11.167.368
Deposita	940.577	953.124	0	960.000
	17.282.808	16.465.246	852.501	12.127.368

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.512, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør t.kr. 26.000