



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

## Murgade 5 ApS

Søndergade 11

3700 Rønne

CVR-nr. 32 28 87 90

### Årsrapport for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22. november 2017

---

Kristian Anton Laursen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 22. november 2017

### 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 2016 - 30. juni 2017 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 22. november 2017

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

Merete Jacobsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Murgade 5 ApS  
Søndergade 11  
3700 Rønne

CVR-nr.: 32 28 87 90  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 30. juni 2009  
Regnskabsår: 9. 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 2016/17 udviser et overskud på kr. 1.172.525, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 9.477.451.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Murgade 5 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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.

#### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.097.879</b>	<b>1.958.687</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-16.688</u>	<u>-9.281</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.081.191</b>	<b>1.949.406</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-577.981</u>	<u>-603.626</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.503.210</b>	<b>1.345.780</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-330.685</u>	<u>-182.583</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.172.525</u></b>	<b><u>1.163.197</u></b>
Foreslået udbytte		0	400.000
Overført resultat		<u>1.172.525</u>	<u>763.197</u>
		<b><u>1.172.525</u></b>	<b><u>1.163.197</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>30.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>30.000.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.777	26.067
Andre tilgodehavender		0	20.881
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.425</u>	<u>33.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>43.202</u></b>	<b><u>80.448</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>385.615</u></b>	<b><u>326.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>428.817</u></b>	<b><u>407.198</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>30.428.817</u></u></b>	<b><u><u>30.407.198</u></u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		9.351.451	8.178.926
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>400.000</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>9.477.451</u></b>	<b><u>8.704.926</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.370.310</u>	<u>2.373.981</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.370.310</u></b>	<b><u>2.373.981</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.338.882	17.150.595
Deposita		<u>936.716</u>	<u>931.890</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>17.275.598</u></b>	<b><u>18.082.485</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	814.988	796.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.277	11.478
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		589	52.976
Selskabsskat		311.356	286.628
Anden gæld		<u>157.248</u>	<u>97.869</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.305.458</u></b>	<b><u>1.245.806</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.581.056</u></b>	<b><u>19.328.291</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.428.817</u></b>	<b><u>30.407.198</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-16.688</u>	<u>-9.281</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-16.688</b></u>	<u><b>-9.281</b></u>
	<u><b>-16.688</b></u>	<u><b>-9.281</b></u>
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>577.981</u>	<u>603.626</u>
	<u><b>577.981</b></u>	<u><b>603.626</b></u>
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>334.356</u>	<u>298.628</u>
Årets regulering af udskudte skat	<u>-3.671</u>	<u>-116.045</u>
	<u><b>330.685</b></u>	<u><b>182.583</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	19.209.176
Tilgang i årets løb	<u>16.688</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>19.225.864</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	10.790.824
Årets værdireguleringer	<u>-16.688</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>10.774.136</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u><u>30.000.000</u></u></b>

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ejendommen er værdiansat på baggrund af beregningsmodel med et afkastkrav på 7%. Afkastkravet er sammenholdt med Colliers seneste rapporter samt med valuarvurdering.

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	126.000	8.178.926	400.000	8.704.926
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	1.172.525	0	1.172.525
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>126.000</b>	<b>9.351.451</b>	<b>0</b>	<b>9.477.451</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.947.450	17.153.870	814.988	13.012.188
Deposita	931.890	936.716	0	0
	<b>18.879.340</b>	<b>18.090.586</b>	<b>814.988</b>	<b>13.012.188</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.240, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør t.kr. 30.000