



**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**

Toldbodgade 3

3700 Rønne

CVR-nr. 32 28 87 90

### **Årsrapport for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. november 2020

---

Henrik Rosendahl Laursen  
Dirigent

M | R

# 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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 30. november 2020

### Direktion

Henrik Rosendahl 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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 30. november 2020

**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 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 30. juni 2009

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Henrik Rosendahl 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 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.177.420, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 9.053.065.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Murgade 5 ApS for 2019/20 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 2019/20 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 mv.

#### 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 2020 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 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

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>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.984.058</b>	<b>2.217.482</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>-4.064.773</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.984.058</b>	<b>-1.847.291</b>
Finansielle indtægter	2	0	418
Finansielle omkostninger	3	<u>-471.996</u>	<u>-502.212</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.512.062</b>	<b>-2.349.085</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-334.642</u>	<u>516.906</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.177.420</u></b>	<b><u>-1.832.179</u></b>
Foreslået udbytte		0	400.000
Overført resultat		<u>1.177.420</u>	<u>-2.232.179</u>
		<b><u>1.177.420</u></b>	<b><u>-1.832.179</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>26.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>26.000.000</b></u>	<u><b>26.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>26.000.000</b></u>	<u><b>26.000.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.915
Andre tilgodehavender		0	5.573
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.753</u>	<u>19.905</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>23.753</b></u>	<u><b>29.393</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>930.794</b></u>	<u><b>979.207</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>954.547</b></u>	<u><b>1.008.600</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>26.954.547</b></u></u>	<u><u><b>27.008.600</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		8.927.065	7.749.645
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>9.053.065</u></b>	<b><u>8.275.645</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.476.060	1.476.060
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.476.060</u></b>	<b><u>1.476.060</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.803.417	14.659.621
Deposita		951.676	953.124
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>14.755.093</u></b>	<b><u>15.612.745</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	859.708	852.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.007	4.267
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.196	4.195
Selskabsskat		253.642	314.344
Anden gæld		546.776	468.843
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.670.329</u></b>	<b><u>1.644.150</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.425.422</u></b>	<b><u>17.256.895</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>26.954.547</u></b>	<b><u>27.008.600</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	<u>0</u>	<u>-4.064.773</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-4.064.773</b></u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-4.064.773</b></u>
	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Rentegodtgørelse for acontoskat	<u>0</u>	<u>418</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>418</b></u>
	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>471.996</u>	<u>502.212</u>
	<u><b>471.996</b></u>	<u><b>502.212</b></u>
	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>334.642</u>	<u>377.344</u>
Årets regulering af udskudte skat	<u>0</u>	<u>-894.250</u>
	<u><b>334.642</b></u>	<u><b>-516.906</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019	<u>19.290.636</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>19.290.636</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019	<u>6.709.364</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020	<u>6.709.364</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u><u>26.000.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 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 2019	126.000	7.749.645	400.000	8.275.645
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	1.177.420	0	1.177.420
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>126.000</b>	<b>8.927.065</b>	<b>0</b>	<b>9.053.065</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.512.122	14.663.125	859.708	10.307.660
Deposita	953.124	951.676	0	955.000
	<b>16.465.246</b>	<b>15.614.801</b>	<b>859.708</b>	<b>11.262.660</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.776, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør t.kr. 26.000