



Bo Møgelvang Ejendomme ApS

**Grøndyssevej 13
3210 Vejby**

CVR-nr 36 91 98 33

ÅRSRAPPORT 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19/6 2017

Bo Møgelvang

Dirigent (Underskrift)

Bo Møgelvang

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Bo Møgelvang Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejby, den 7. juni 2017

Direktion

Bo Møgelvang



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bo Møgelvang Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bo Møgelvang Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Allerød, den 7. juni 2017

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93


Lars Hansen Larsen
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Bo Møgelvang Ejendomme ApS Grøndyssevej 13 3210 Vejby
	CVR-nr: 36 91 98 33 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bo Møgelvang
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at erhverve og administrere egne beboelsesejendomme og visse typer erhvervsejendomme – hovedsagligt på Lolland-Falster. Ejendommene erhverves med det formål, at opnå et løbende driftsafkast af den investerede kapital, og er således ikke erhvervet med salg for øje.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen er generelt tilfreds, med driften i regnskabsåret 2016.

Ledelsen har som tidligere år haft stor opmærksomhed på at holde omkostningsniveauet nede, og samtidig sikre hurtig genudlejning af bolig- og erhvervslejemål.

Værdiregulering af selskabets ejendomme er foretaget på baggrund af vores kendskab til udviklingen i markedet, under hensyntagen til ejendommens anvendelse, stand, kvalitet og beliggenhed, og er opgjort til aktuelle markedsværdier pr. 31.12.2016.

Ejendommene er ikke værdireguleret i forhold til værdiansættelsen ved stiftelsen af selskabet pr. 1. januar 2015, da det er ledelsens vurdering, at der ikke er sket væsentlig ændringer i dagsværdien for denne type ejendomme i 2016.

Egenkapitalen er påvirket af en negativ regulering af markedsværdien af selskabets rente-SWOP på tkr. 585.

Selskabets primære drift efter renter, men før skat, genererer et overskud på tkr. 699, som primært anvendes på afdrag af gæld.

Ejendommene er prisfastsat efter afkastmodellen, som i procent udtrykker nettolejen (bruttoleje minus driftsudgifter før renter) i forhold til markedsværdien.

Det vægtede afkast ligger på 9,00%.

Selskabet ledelse forventer i resultat i 2017 på niveau med regnskabsåret 2016.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Selskabets samlede realkreditbelåning er sikret mod rentestigninger i form af en rente-SWOP.



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bo Møgelvang Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t. kr. 585. Årets skat af praksisændringen udgør t. kr. 0, medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med t. kr. 0 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Omsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.864.521	2.710
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-1.141.411	-1.106
Andre eksterne omkostninger	-268.304	-314
BRUTTORESULTAT	1.454.806	1.290
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.889	-4
DRIFTSRESULTAT	1.450.917	1.286
Andre finansielle indtægter	0	1
Andre finansielle omkostninger	-752.176	-833
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	698.741	454
3 Skat af årets resultat	-142.912	-201
ÅRETS RESULTAT	555.829	253
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	555.829	253
DISPONERET I ALT	555.829	253



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
4 Grunde og bygninger	22.760.000	22.760
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.889	8
Materielle anlægsaktiver	22.763.889	22.768
ANLÆGSAKTIVER	22.763.889	22.768
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	15.000	10
Andre tilgodehavender	35.756	30
Periodeafgrænsningsposter	14.877	19
Tilgodehavender	65.633	59
Likvide beholdninger	0	29
OMSÆTNINGSAKTIVER	65.633	88
AKTIVER	22.829.522	22.856



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital	50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-456.666	0
Overført resultat	1.508.015	953
5 EGENKAPITAL	1.101.349	1.003
Hensættelse til udskudt skat	1.117.787	1.119
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.117.787	1.119
Gæld til realkreditinstitutter	18.077.790	18.393
6 Langfristede gældsforpligtelser	18.077.790	18.393
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	780.000	600
Kreditinstitutter	773.346	837
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	181
Selskabsskat	14.965	208
Anden gæld	924.285	515
Kortfristede gældsforpligtelser	2.532.596	2.341
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	20.610.386	20.734
PASSIVER	22.829.522	22.856

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2016 kr.	2015 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.889	4
	3.889	4
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	143.768	208
Regulering af udskudt skat	-856	-7
	142.912	201
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2016	22.760.000	11.667
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2016	22.760.000	11.667
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016	0	-3.889
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-3.889
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	0	-7.778
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	22.760.000	3.889

Måling af selskabets ejendomme er sket ud fra en gennemsnitlig afkastprocent på 9,00%.



Noter

	1/1 2016	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2016
5 Egenkapital				
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	952.186	-456.666	555.829	1.051.349
	1.002.186	-456.666	555.829	1.101.349

Anpartskapitalen er fordelt således:

50 anparter á nom 1.000				50.000
				50.000

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	18.944.468	18.857.790	780.000	12.111.025
	18.944.468	18.857.790	780.000	12.111.025

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t. kr. 1.439, er der givet pant stort t. kr. 4.400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t. kr. 22.760.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 18.183, er der givet pant stort t. kr. 19.256 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t. kr. 22.760.