



Bo Møgelvang Ejendomme ApS

Grøndyssevej 13
3210 Vejby

CVR-nr 36 91 98 33

ÅRSRAPPORT 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den ²⁰¹⁶ 2016


Dirigent (Underskrift)


Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejby, den 15. juni 2016

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 2015 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.

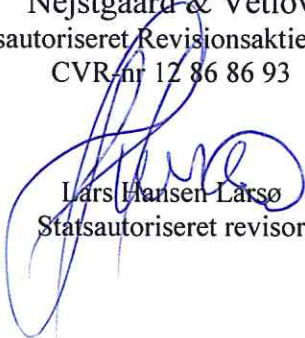
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder 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 15. juni 2016

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



Lars Hansen-Larsø
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

Ejerforhold

Anpartshavere omfattet af Selskabslovens §55:

Bo Møgelvang
Grøndyssevej 13
3210 Vejby



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 2015. Selskabet er stiftet ved skattefri virksomhedsomdannelse af ejerens private virksomhed pr. 1. januar 2015, og det er således selskabet første regnskabsår.

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. 31.12.2015.

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 2015.

Kursregulering af gælden påvirker i år resultatet negativt med tkr. 50, ligesom regnskabet er påvirket af en positiv regulering af markedsværdien af selskabets rente-SWOP på tkr. 313.

Selskabets primære drift efter renter, men før værdiregulering og skat, genererer et overskud på tkr. 503, 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.

For boligejendommene vedkommende ligger det vægtede afkast på 8,59%.

For erhvervsejendommene ligger det vægtede afkast på 8,74%.

Selskabet ledelse forventer i resultat i 2016 på niveau med regnskabsåret 2015.

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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal. 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.

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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

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. 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 23,5% til 22% i indkomstårene 2015 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

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

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

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

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



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015 kr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.710.472
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-1.106.564
Andre eksterne omkostninger	-313.928
BRUTTORESULTAT	1.289.980
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.889
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.286.091
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	262.714
DRIFTSRESULTAT	1.548.805
Andre finansielle indtægter	800
Andre finansielle omkostninger	-783.924
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	765.681
3 Skat af årets resultat	-200.077
ÅRETS RESULTAT	565.604
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	565.604
DISPONERET I ALT	565.604



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015 kr.
4 Investeringsejendomme	22.760.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.778
Materielle anlægsaktiver	22.767.778
ANLÆGSAKTIVER	22.767.778
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	10.125
Andre tilgodehavender	29.971
Periodeafgrænsningsposter	19.382
Tilgodehavender	59.478
Likvide beholdninger	29.127
OMSÆTNINGSAKTIVER	88.605
AKTIVER	22.856.383



Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015 kr.
Anpartskapital	50.000
Overført resultat	952.186
5 EGENKAPITAL	1.002.186
Hensættelse til udskudt skat	1.118.643
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.118.643
Gæld til realkreditinstitutter	18.394.768
6 Langfristede gældsforpligtelser	18.394.768
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	600.000
Kreditinstitutter	837.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser	180.844
Selskabsskat	207.564
Anden gæld	514.974
Kortfristede gældsforpligtelser	2.340.786
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	20.735.554
PASSIVER	22.856.383
7 Eventualposter mv.	
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



Noter

2015
kr.

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er boligudlejning.

2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3.889

3.889

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat

207.564

Regulering af udskudt skat

-7.487

200.077

4 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2015

22.760.000

Andre anlæg,
driftsmateriel
og inventar
11.667

Årets tilgang

0

0

Afgang

0

0

Kostpris 31. december 2015

22.760.000

11.667

Af-/nedskrivninger 1. januar 2015

0

0

Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver

0

0

Af-/nedskrivninger

0

-3.889

Af-/nedskrivninger 31. december 2015

0

-3.889

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015

22.760.000

7.778

Måling af selskabets ejendomme er sket ud fra en gennemsnitlig afkastprocent på 8,59%.



Noter

	1/1 2015	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
5 Egenkapital				
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overkurs ved emission	386.582	-386.582	0	0
Overført resultat	0	386.582	565.604	952.186
	436.582	0	565.604	1.002.186

Anpartskapitalen er fordelt således:

50 anparter á nom 1.000	50.000
	50.000

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	18.944.468	18.994.768	600.000	13.183.346
	18.944.468	18.994.768	600.000	13.183.346

2015
kr.

7 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t. kr. 1.513, er der givet pant stort t. kr. 4.400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t. kr. 22.532.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 18.895, er der givet pant stort t. kr. 19.256 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t. kr. 22.532.