

Bo Møgelvang ApS

**Grøndyssevej 13
3210 Vejby**

CVR-nr 36 91 98 33

ÅRSRAPPORT 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7/5 2018

Dirigent (Underskrift)

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 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Bo Møgelvang 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejby, den 7. maj 2018

Direktion

Bo Møgelvang



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bo Møgelvang ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bo Møgelvang ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.

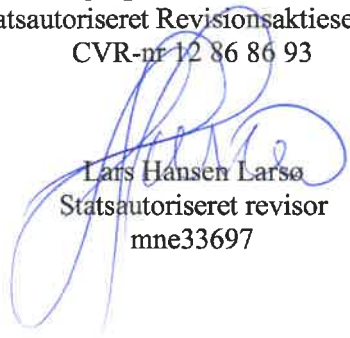
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder 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 7. maj 2018

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


Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor
mne33697



Selskabsoplysninger

Selskabet

Bo Møgelvang 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 erhvervsjendomme – 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 2017.

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. december 2017.

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

Det vægtede afkast ligger på 9,38%.

Ejendommene er nedskrevet med tkr. 1.760 til dagsværdien pr. 31. december 2017.

Selskabets primære drift efter renter, men før skat og værdireguleringer, har genereret et overskud på tkr. 489.

Selskabet ledelse forventer et resultat i 2018 på niveau med regnskabsåret 2017.

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

Finansielle risici

Selskabets realkreditbelåning er sikret mod rentestigninger i form af en rente-swop. Markedsværdien for denne rente-swop er negativt indregnet på egenkapitalen med tkr. 1.934. Egenkapitalen er i 2017 påvirket af en positiv regulering af markedsværdien af rente-swop'en på tkr. 321.

Forretningsmæssige risici

Ledelsen overvejer delvis afvikling af enkelte ejendomme med henblik på at effektivisere den primære drift og rentabiliteten i selskabet, og dette vil ske i tæt dialog med selskabets finansielle parter.



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bo Møgelvang ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

Andre eksterne omkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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.

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 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 nettorealisationsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

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	2017 kr.	2016 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.843.745	2.864
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-1.201.516	-1.142
Andre eksterne omkostninger	-253.874	-267
BRUTTORESULTAT	1.388.355	1.455
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.889	-4
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.384.466	1.451
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.760.000	0
DRIFTSRESULTAT	-375.534	1.451
Andre finansielle indtægter	357	0
Andre finansielle omkostninger	-896.056	-752
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-1.271.233	699
4 Skat af årets resultat	279.707	-143
ÅRETS RESULTAT	-991.526	556
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-991.526	556
DISPONERET I ALT	-991.526	556



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2017 kr.	2016 tkr.
5 Grunde og investeringsejendomme	21.000.000	22.760
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4
Materielle anlægsaktiver	21.000.000	22.764
ANLÆGSAKTIVER	21.000.000	22.764
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	17.888	15
Andre tilgodehavender	26.001	36
Periodeafgrænsningsposter	26.946	15
Tilgodehavender	70.835	66
OMSÆTNINGSAKTIVER	70.835	66
AKTIVER	21.070.835	22.830



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	381.230	1.051
6 EGENKAPITAL	431.230	1.101
Hensættelse til udskudt skat	729.732	1.118
HENSATTE FORPLIGTELSER	729.732	1.118
Gæld til realkreditinstitutter	17.073.751	18.078
Anden gæld	419.790	0
7 Langfristede gældsforpligtelser	17.493.541	18.078
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	680.500	780
Kreditinstitutter	807.192	774
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.838	40
Selskabsskat	198.999	15
Anden gæld	668.803	924
Kortfristede gældsforpligtelser	2.416.332	2.533
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	19.909.873	20.611
PASSIVER	21.070.835	22.830

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2017 kr.	2016 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
	<u>3.889</u>	<u>4</u>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.760.000	0
	<u>-1.760.000</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	108.348	144
Regulering af udskudt skat	-388.055	-1
	<u>-279.707</u>	<u>143</u>



Noter

	Grunde og investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2017	22.760.000	11.667
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2017	22.760.000	11.667
Årets værdiregulering	-1.760.000	0
Værdiregulering 31. december 2017	-1.760.000	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017	0	-7.778
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-3.889
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	0	-11.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	21.000.000	0

Måling af selskabets ejendomme er sket ud fra en gennemsnitlig afkastprocent på 9,38%.

	1/1 2017	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2017
6 Egenkapital				
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	1.051.349	321.407	-991.526	381.230
	1.101.349	321.407	-991.526	431.230

Anpartskapitalen er fordelt således:

50 anparter á nom 1.000	50.000
	50.000



Noter

	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag næste	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	år	efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	18.857.789	17.754.251	680.500	12.217.045
Anden gæld	0	419.790	0	419.790
	18.857.789	18.174.041	680.500	12.636.835

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t. kr. 1.468, er der givet pant stort t. kr. 4.400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t. kr. 22.760.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 17.094, er der givet pant stort t. kr. 19.256 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t. kr. 22.760.