

Bo Møgelvang ApS

**Grøndyssevej 13
3210 Vejby**

CVR-nr 36 91 98 33

ÅRSRAPPORT 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den ²⁰/₅ 2019

Bo Møgelvang

Dirigent (Underskrift)

BO MØGELVANG

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 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejby, den 20. maj 2019

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 2018 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 20. maj 2019

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 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 2018.

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 2018.

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

Det vægtede afkast ligger på 10,29%, mod 9,38% sidste år.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 988, mens en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil forøge den samlede dagsværdi med t.kr. 1.100, jf. omtale heraf i regnskabs note.

Selskabets primære drift efter renter, men før skat og værdireguleringer, har genereret et overskud på tkr. 670.

Selskabet ledelse forventer et resultat i 2019 på niveau med regnskabsåret 2018.

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-swap. Markedsværdien for denne rente-swap er tkr. 1.906. Egenkapitalen er i 2018 påvirket af en positiv regulering af markedsværdien af rente-swap'en på tkr. 29.

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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

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 finansiell 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 erhvervsjendomme 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 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 nominal 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.



Anvendt regnskabspraksis

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	2018 kr.	2017 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.790.196	2.844
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-892.594	-1.202
Andre eksterne omkostninger	-365.955	-254
BRUTTORESULTAT	1.531.647	1.388
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-4
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.531.647	1.384
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.760
DRIFTSRESULTAT	1.531.647	-376
Andre finansielle omkostninger	-861.704	-896
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	669.943	-1.272
4 Skat af årets resultat	-147.388	280
ÅRETS RESULTAT	522.555	-992
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	522.555	-992
DISPONERET I ALT	522.555	-992



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2018 kr.	2017 tkr.
5 Grunde og investeringsejendomme	21.000.000	21.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	21.000.000	21.000
ANLÆGSAKTIVER	21.000.000	21.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	14.435	18
Andre tilgodehavender	10.199	26
Periodeafgrænsningsposter	24.610	27
Tilgodehavender	49.244	71
OMSÆTNINGSAKTIVER	49.244	71
AKTIVER	21.049.244	21.071



Balance 31. december
PASSIVER

Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	926.143	380
6 EGENKAPITAL	976.143	430
Hensættelse til udskudt skat	729.732	730
HENSATTE FORPLIGTELSER	729.732	730
Gæld til realkreditinstitutter	15.707.062	16.417
Kreditinstitutter	648.886	656
Anden gæld	459.572	420
7 Langfristede gældsforpligtelser	16.815.520	17.493
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	690.000	681
Kreditinstitutter	734.465	808
Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.719	61
Selskabsskat	352.693	200
Anden gæld	601.972	668
Kortfristede gældsforpligtelser	2.527.849	2.418
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	19.343.369	19.911
PASSIVER	21.049.244	21.071
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2018 kr.	2017 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4
	<u>0</u>	<u>4</u>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.760
	<u>0</u>	<u>-1.760</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	147.388	108
Regulering af udskudt skat	0	-388
	<u>147.388</u>	<u>-280</u>



Noter

	Grunde og investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2018	22.760.000	11.667
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2018	22.760.000	11.667
Værdiregulering, primo	-1.760.000	0
Værdiregulering 31. december 2018	-1.760.000	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2018	0	-11.667
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0	-11.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	21.000.000	0

Selskabets investeringsejendomme består af 9 ejendomme beliggende på Lolland-Falster.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkrav er fastsat til mellem 6,29 – 12,44 % (vægtet gennemsnit 10,29% - sidste regnskabsår 9,38%). Hver enkelt ejendoms afkastkrav er vurderet i forhold til ledelsens kendskab til nærområdet – herunder den demografiske sammensætning og aktuelle udvikling i de mindre byområder.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 988, mens en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil forøge den samlede dagsværdi med t.kr. 1.100



Noter

	1/1 2018	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2018
6 Egenkapital				
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	381.230	22.358	522.555	926.143
	431.230	22.358	522.555	976.143

Anpartskapitalen er fordelt således:

50 anparter á nom 1.000				50.000
				50.000

	1/1 2018 Gæld i alt	31/12 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	17.093.621	16.391.062	684.000	11.542.673
Kreditinstitutter	660.632	654.886	6.000	0
Anden gæld	419.790	459.572	0	459.572
	18.174.043	17.505.520	690.000	12.002.245

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. 1.389, er der givet pant stort t. kr. 4.400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t. kr. 21.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 16.391, er der givet pant stort t. kr. 19.256 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t. kr. 21.000.