

# Morten Bang Ejendomme ApS

Allégade 59  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/06/2019**

---

**Morten Martin Bang**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Morten Bang Ejendomme ApS

Allégade 59

5000 Odense C

Telefonnummer: 28553706

e-mailadresse: m@mbang.dk

CVR-nr: 39691515

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

Vesterbro 9, 1

5000 Odense C

DK Danmark

CVR-nr: 76637415

P-enhed: 1002497487

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Morten Bang Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle indstilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 04/06/2019

## **Direktion**

Morten Martin Bang

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Morten Bang Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morten Bang Ejendomme ApS for regnskabsåret 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. 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.

Odense, 04/06/2019

Johan Helge Høffner , mne34373

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste formål er udlejning af beboelsesejendomme.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Vedrørende usikkerhed omkring værdiansættelse af investeringsejendomme, se anvendt regnskabspraksis og note 1.

## **Usædvanlige forhold**

Ingen

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat andrager t.kr. 39.

## **Begivenheder efter regnskabs afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjeneste/-tab indeholder nettoomsætning og lejeindtægter samt omkostninger til drift af investeringsejendom, omkostninger til ekstern assistance samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendommen, 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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. Anvendt skat i året 22%.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. I året er den gennemsnitlige afkastprocent på 4,5% - 5,5%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris som sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af posterne indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**



Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til bank, leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

**Deposita**

Deposita består af indbetalinger fra lejere.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår, som er afholdt i efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>171.100</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>171.100</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-128.569
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>42.531</b>
Skat af årets resultat .....		-3.344
<b>Årets resultat .....</b>		<b>39.187</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		39.187
<b>I alt .....</b>		<b>39.187</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		6.408.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver .....		150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>6.558.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.558.000</b>
Likvide beholdninger .....		1.250.000
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.250.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.808.000</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		448.047
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>498.047</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		121.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>121.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.729.628
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		1.990.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.719.628</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		80.718
Gæld til banker .....		198.403
Skyldig selskabsskat .....		12.144
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		55.968
Periodeafgrænsningsposter .....		39.892
Deposita .....		82.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>469.325</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.188.953</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.808.000</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	2.210.000
Tilgang	3.608.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.818.000</b>
Opskrivninger primo	590.000
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>590.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.408.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoudlejen.

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,5% - 5,5% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 652 t.kr.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5</b>
	<b>ultimo</b>		<b>år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kreditinstitutter	4.810.346	80.718	4.360.346
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.990.000	0	1.990.000
	<b>6.800.346</b>	<b>80.718</b>	<b>6.350.346</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Samlede eventualforpligtelser andrager t.kr. 9.285.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud af de samlede eventualforpligtelser, er der til sikkerhed for gæld i penge- og realkreditinstitutter givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pålyder t.kr. 6.408. Den samlede sikkerhedsstillelse pålyder t.kr. 4.965.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1