



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET MURBO APS
FREDEKSBORGVEJ 35A, 4000 ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. oktober 2019

Michael Kenneth Hedal-Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Murbo ApS Frederiksborgvej 35A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 40 08 07 08 Stiftet: 29. oktober 2018 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Michael Kenneth Hedal-Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Sydbank Københavnsvej 9 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Murbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. oktober 2019

Direktion:

Michael Kenneth Hedal-Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Murbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Murbo ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Roskilde, den 9. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i og udlejning af fast ejendom.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		266.418	46.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-22.982	392.449
Andre finansielle omkostninger.....		-71.430	-82.717
RESULTAT FØR SKAT		172.006	356.270
Skat af årets resultat.....	1	-7.495	-78.374
ÅRETS RESULTAT		164.511	277.896
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		164.511	277.896
I ALT		164.511	277.896

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		5.011.588	5.034.570
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.011.588	5.034.570
ANLÆGSAKTIVER.....		5.011.588	5.034.570
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		17.842	36.375
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		22.902	22.902
Tilgodehavender.....		40.744	59.277
Likvide beholdninger.....		33.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		73.744	59.277
AKTIVER.....		5.085.332	5.093.847

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		403.015	403.015
Overført resultat.....		442.407	277.896
EGENKAPITAL.....	3	970.422	805.911
Hensættelse til udskudt skat.....		234.696	255.162
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		234.696	255.162
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.283.344	2.378.961
Selskabsskat.....		27.961	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.311.305	2.378.961
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	93.000	92.000
Gæld til pengeinstitutter.....		366.739	425.206
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.046.055	1.113.742
Anden gæld.....		20.474	22.865
Periodeafgrænsningsposter.....		42.591	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.568.909	1.653.813
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.880.214	4.032.774
PASSIVER.....		5.085.332	5.093.847
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	27.961	-22.902	
Regulering af udskudt skat.....	-20.466	101.276	
	7.495	78.374	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen omme	Note
Kostpris 1. juli 2018.....	4.642.121	
Kostpris 30. juni 2019.....	4.642.121	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....	392.449	
Årets værdireguleringer.....	-22.982	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....	369.467	

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019..... 5.011.588

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat og en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 4,75-8,0 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til hhv. privat udlejning og erhvervsudlejning og har en central placering i Roskilde/Svogerslev. Lejekontrakter indgås på normale vilkår.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt	Note
Egenkapital 1. juli 2018.....	125.000	403.015	277.896	805.911	
Forslag til resultatdisponering.....			164.511	164.511	
Egenkapital 30. juni 2019.....	125.000	403.015	442.407	970.422	3

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
Gæld til realkreditinstitutter...	2.376.344	93.000	1.898.000	2.470.961	92.000	
Selskabsskat.....	27.961	0	0	0	0	
	2.404.305	93.000	1.898.000	2.470.961	92.000	4

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for H. HANSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.886 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 5.012 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.336 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Murbo ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.