



Ejendomsselskabet Murbo ApS

Frederiksborgvej 35 A, 4000 Roskilde

CVR-nr. CV nu mm er

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2018.

Michael Kenneth Heedal-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Murbo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. oktober 2018

Direktion

Michael Kenneth Hedal-Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Murbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Murbo ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 revisorerets 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.

Roskilde, den 30. oktober 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Dan Rasmus Petersen

statsautoriseret revisor
mne33210

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Murbo ApS Frederiksborgvej 35 A 4000 Roskilde |
| | CVR-nr.: CV nu mm er Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Direktion | Michael Kenneth Hedal-Hansen |
| Revisor | RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Bankforbindelse | Sydbank A/S |
| Modervirksomhed | H. Hansen Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at drive virksomhed ved investering i og udlejning af fast ejendom.

Selskabet er stiftet ved en i regnskabsåret gennemført grenspaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2017.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2017/18</u> |
|--|----------------|
| Bruttofortjeneste | 46.538 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 392.449 |
| Driftsresultat | 438.987 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -82.717 |
| Resultat før skat | 356.270 |
| Skat af årets resultat | -78.374 |
| Årets resultat | 277.896 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Overføres til overført resultat | 277.896 |
| Disponeret i alt | 277.896 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--------------------------|--|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2018</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 | Investeringsejendomme | <u>5.034.570</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.034.570</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>5.034.570</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 36.375 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | <u>22.902</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>59.277</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>59.277</u> |
| | Aktiver i alt | <u>5.093.847</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | |
|--|------------------|
| Note | 2018 |
| Egenkapital | |
| Virksomhedskapital | 125.000 |
| Overkurs ved emission | 403.015 |
| Overført resultat | 277.896 |
| Egenkapital i alt | 805.911 |
| | |
| Hensatte forpligtelser | |
| Hensættelser til udskudt skat | 255.162 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 255.162 |
| | |
| Gældsforpligtelser | |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter | 2.378.961 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.378.961 |
| | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 92.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 425.206 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.113.742 |
| Anden gæld | 22.865 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.653.813 |
| | |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.032.774 |
| | |
| Passiver i alt | 5.093.847 |
| | |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| 4 Eventualposter | |

Noter

| | <u>2017/18</u> |
|---|------------------|
| 1. Investeringsejendomme | |
| Kostpris 1. juli 2017 | 4.642.121 |
| Kostpris 30. juni 2018 | 4.642.121 |
| Årets regulering til dagsværdi | 392.449 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2018 | 392.449 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 | 5.034.570 |

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tDKK 365, en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 4,75-8,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes 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. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på størstedelen af det samlede lejemål, svarende til en udlejningsprocent på 85. Der forventes fuld udlejning indenfor det kommende regnskabsår.

| | |
|--|------------------|
| 2. Gæld til realkreditinstitutter | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 2.470.961 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -92.000 |
| | <u>2.378.961</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.999.000</u> |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.886 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 5.035 t.kr. Ejendommene med tilhørende gæld og pant er ved grenspaltning overdraget selskabet med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2017. Spaltningen er registreret efter balancedagen for 2017/2018 årsregnskabet.

3. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.336 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejendommene med tilhørende gæld og pant er ved grenspaltning overdraget selskabet med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2017. Spaltningen er registeret efter balancedagen for 2017/2018 årsregnskabet.

4. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med H. Hansen Holding, CVR-nr. 32669395 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 93 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Murbo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat på markedsvilkår danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Murbo ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.