



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**  
**FREDERIKSBORGVEJ 35A, 4000 ROSKILDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. december 2020

---

Michael Kenneth Hedal-Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Murbo ApS Frederiksborgvej 35A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 40 08 07 08 Stiftet: 29. oktober 2018 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Michael Kenneth Hedal-Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Københavnsvej 9 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 8. december 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 8. december 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>192.224</b>	<b>266.418</b>
Andre driftsomkostninger.....		-54.463	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		108.111	-22.982
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>245.872</b>	<b>243.436</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-58.698	-71.430
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>187.174</b>	<b>172.006</b>
Skat af årets resultat.....	1	-19.178	-7.495
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>167.996</b>	<b>164.511</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Overført resultat.....		-132.004	164.511
<b>I ALT</b> .....		<b>167.996</b>	<b>164.511</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		3.953.236	5.011.588
Materielle anlægsaktiver.....	2	<b>3.953.236</b>	<b>5.011.588</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.953.236</b>	<b>5.011.588</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.239	17.842
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		36.702	22.902
Periodeafgrænsningsposter.....		18.571	0
Tilgodehavender.....		<b>75.512</b>	<b>40.744</b>
Likvide beholdninger.....		<b>279.363</b>	<b>33.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>354.875</b>	<b>73.744</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.308.111</b>	<b>5.085.332</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		403.015	403.015
Overført resultat.....		310.403	442.407
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>1.138.418</b>	<b>970.422</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		234.936	234.696
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>234.936</b>	<b>234.696</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.129.585	2.283.344
Selskabsskat.....		18.938	27.961
Deposita.....		18.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>1.166.523</b>	<b>2.311.305</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	95.000	93.000
Gæld til pengeinstitutter.....		299.739	366.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	50
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.223.147	1.046.055
Selskabsskat.....		27.961	0
Anden gæld.....		100.387	20.474
Periodeafgrænsningsposter.....		22.000	42.591
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.768.234</b>	<b>1.568.909</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.934.757</b>	<b>3.880.214</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.308.111</b>	<b>5.085.332</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.938	27.961	
Regulering af udskudt skat.....	240	-20.466	
	<b>19.178</b>	<b>7.495</b>	

## Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen omme	Note
Kostpris 1. juli 2019.....	4.642.121	
Afgang.....	-1.512.060	
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>	<b>3.130.061</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....	369.467	
Årets værdireguleringer.....	108.111	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	345.597	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....</b>	<b>823.175</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>	<b>3.953.236</b>	
Der er i året afhændet en ejendom.		

Opgørelse af dagsværdi på den tilbageværende ejendom pr statusdagen er baseret på et normaliseret driftsresultat og en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 7,75 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning og har en central placering i Roskilde/Svogerslev. Lejekontrakter indgås på normale vilkår.

## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	125.000	403.015	442.407	0	970.422
Forslag til resultatdisponering..			-132.004	300.000	167.996
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>403.015</b>	<b>310.403</b>	<b>300.000</b>	<b>1.138.418</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	1.224.585	95.000	747.000	2.376.344	93.000
Selskabsskat.....	18.938	0	0	27.961	0
Deposita.....	18.000	0	0	0	0
	<b>1.261.523</b>	<b>95.000</b>	<b>747.000</b>	<b>2.404.305</b>	<b>93.000</b>

3

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, 1.244 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 3.953 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 2019/20 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.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatter.

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.