



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET MURBO APS
FREDERIKSBORGVEJ 35A, 4000 ROSKILDE
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	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 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Michael Kenneth Hedal-Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Sydbank Københavnsvej 9 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 4. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 4. november 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		338.995	192.224
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger.....		-902	0
Andre driftsomkostninger.....		0	-54.463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	108.111
DRIFTSRESULTAT		338.093	245.872
Andre finansielle omkostninger.....	1	-171.436	-58.698
RESULTAT FØR SKAT		166.657	187.174
Skat af årets resultat.....	2	-36.664	-19.178
ÅRETS RESULTAT		129.993	167.996
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	300.000
Ekstraordinært udbytte.....		793.422	0
Overført resultat.....		-663.429	-132.004
I ALT		129.993	167.996

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		3.953.236	3.953.236
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.953.236	3.953.236
ANLÆGSAKTIVER.....		3.953.236	3.953.236
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		17.864	20.239
Andre tilgodehavender.....		27.600	36.702
Periodeafgrænsningsposter.....		16.028	18.571
Tilgodehavender.....		61.492	75.512
Likvide beholdninger.....		288.192	279.363
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		349.684	354.875
AKTIVER.....		4.302.920	4.308.111
PASSIVER			
Selskabskapital.....		126.000	125.000
Overkurs ved emission.....		0	403.015
Overført resultat.....		48.990	310.403
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	300.000
EGENKAPITAL.....		174.990	1.138.418
Hensættelse til udskudt skat.....		249.872	234.936
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		249.872	234.936
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.036.826	1.129.585
Selskabsskat.....		21.728	18.938
Deposita.....		18.000	18.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.076.554	1.166.523
Prioritetsgæld.....		93.000	95.000
Gæld til pengeinstitutter.....		234.121	299.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.976	0
Gæld til associerede virksomheder.....		2.326.574	1.223.147
Selskabsskat.....		6.660	27.961
Anden gæld.....		90.173	100.387
Periodeafgrænsningsposter.....		0	22.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.801.504	1.768.234
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.878.058	2.934.757
PASSIVER.....		4.302.920	4.308.111
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	403.015	310.404	300.000	1.138.419
Forslag til resultatdisponering.....			-663.429	793.422	129.993
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-1.093.422	-1.093.422
Kapitalforhøjelse.....	1.000		-1.000		0
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-403.015	403.015		0
Egenkapital 30. juni 2021.....	126.000	0	48.990	0	174.990

NOTER

			Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	171.436	58.698		
	171.436	58.698		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	21.728	18.938		
Regulering af udskudt skat.....	14.936	240		
	36.664	19.178		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringseje domme		
Kostpris 1. juli 2020.....		3.130.061		
Kostpris 30. juni 2021.....		3.130.061		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....		823.175		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....		823.175		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		3.953.236		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model.				
Dagsværdien udgør DKK 3.953.236 pr. 30. juni 2021 (2020: DKK 3.953.236), værdien er beregnet baseret på det realiserede afkast i perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021, som udtryk for et normalår, med et afkastkrav på 8,75% (2020: 7,75%).				
Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,75%.				
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.129.826	93.000	656.000	1.224.585
Selskabsskat.....	21.728	0	0	18.938
Deposita.....	18.000	0	0	18.000
	1.169.554	93.000	656.000	1.261.523

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.

Selskabet er pr. 30.06.2021 udtrådt af sambeskatningen i forbindelse med at H. HANSEN HOLDING ApS har frasolgt 2/3 af anparterne i Ejendomsselskabet Murbo ApS.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.130 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 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 2020/21 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, 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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 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.