



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 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. december 2022.

---

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 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Murbo ApS Frederiksborgvej 35A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 40 08 07 08 Stiftet: 29. oktober 2018 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Michael Kenneth Hedal-Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Københavnsvej 9 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 21. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 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 21. december 2022

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>211.208</b>	<b>338.995</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger .....		0	-902
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		146.764	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>357.972</b>	<b>338.093</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-124.454	-171.436
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>233.518</b>	<b>166.657</b>
Skat af årets resultat.....	2	-44.714	-36.664
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>188.804</b>	<b>129.993</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		0	793.422
Overført resultat.....		188.804	-663.429
<b>I ALT</b> .....		<b>188.804</b>	<b>129.993</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		4.100.000	3.953.236
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.100.000	3.953.236
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.100.000</b>	<b>3.953.236</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		103.051	17.864
Andre tilgodehavender.....		0	27.600
Periodeafgrænsningsposter.....		0	16.028
Tilgodehavender.....		103.051	61.492
Likvide beholdninger.....		160.923	288.192
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>263.974</b>	<b>349.684</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.363.974</b>	<b>4.302.920</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført resultat.....		237.793	48.990
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>363.793</b>	<b>174.990</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		297.097	249.872
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>297.097</b>	<b>249.872</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		940.623	1.036.826
Selskabsskat.....		4.149	21.728
Deposita.....		18.000	18.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	962.772	1.076.554
Prioritetsgæld.....		93.000	93.000
Gæld til pengeinstitutter.....		102.874	234.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	50.976
Gæld til associerede virksomheder.....		2.453.924	2.326.574
Selskabsskat.....		21.728	6.660
Anden gæld.....		68.786	90.173
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.740.312	2.801.504
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.703.084</b>	<b>3.878.058</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.363.974</b>	<b>4.302.920</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	126.000	48.989	174.989
Forslag til resultatdisponering.....		188.804	188.804
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>126.000</b>	<b>237.793</b>	<b>363.793</b>

## NOTER

				Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	124.454	171.436		
	<b>124.454</b>	<b>171.436</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.149	21.728		
Regulering af udskudt skat.....	40.565	14.936		
	<b>44.714</b>	<b>36.664</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
		Investeringsejen omme		
Kostpris 1. juli 2021.....		3.130.061		
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>3.130.061</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		823.175		
Årets værdireguleringer.....		146.764		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....</b>		<b>969.939</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>4.100.000</b>		
Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 308 tdkk. og et afkastkrav på 7,50 %.				
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ejendommene anvendes til erhvervsudlejning og har en sekundær placering i Svogerslev.				
Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.				
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdimed 230 t. kr.				
En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 198 t. kr.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.033.623	93.000	560.000	1.129.826
Selskabsskat.....	4.149	0	0	21.728
Deposita.....	18.000	0	0	18.000
	<b>1.055.772</b>	<b>93.000</b>	<b>560.000</b>	<b>1.169.554</b>

**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, 1.033 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 4.100 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 2021/22 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 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 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.