



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 | |
| 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 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 |
| 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 6. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 6. november 2023

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 | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 207.395 | 211.208 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 82.311 | 146.764 |
| DRIFTSRESULTAT | | 289.706 | 357.972 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -127.930 | -124.454 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 161.776 | 233.518 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -35.575 | -44.714 |
| ÅRETS RESULTAT | | 126.201 | 188.804 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 126.201 | 188.804 |
| I ALT | | 126.201 | 188.804 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 4.182.311 | 4.100.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 4.182.311 | 4.100.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.182.311 | 4.100.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 177.815 | 103.051 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 205.780 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 42.104 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 425.699 | 103.051 |
| Likvide beholdninger..... | | 21.259 | 160.923 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 446.958 | 263.974 |
| AKTIVER..... | | 4.629.269 | 4.363.974 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 126.000 | 126.000 |
| Overført resultat..... | | 363.994 | 237.793 |
| EGENKAPITAL..... | | 489.994 | 363.793 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 330.142 | 297.097 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 330.142 | 297.097 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 873.102 | 940.623 |
| Selskabsskat..... | | 2.530 | 4.149 |
| Deposita..... | | 18.000 | 18.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 893.632 | 962.772 |
| Prioritetsgæld..... | | 68.000 | 93.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 102.874 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 45.729 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | | 2.538.726 | 2.453.924 |
| Selskabsskat..... | | 4.149 | 21.728 |
| Anden gæld..... | | 258.897 | 68.786 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.915.501 | 2.740.312 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 3.809.133 | 3.703.084 |
| PASSIVER..... | | 4.629.269 | 4.363.974 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2022..... | 126.000 | 237.793 | 363.793 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 126.201 | 126.201 |
| Egenkapital 30. juni 2023..... | 126.000 | 363.994 | 489.994 |

NOTER

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. | Note | |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 127.930 | 124.454 | | |
| | 127.930 | 124.454 | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 2.530 | 4.149 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 33.045 | 40.565 | | |
| | 35.575 | 44.714 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | |
| | | Investeringseje domme | | |
| Kostpris 1. juli 2022..... | | 3.130.061 | | |
| Kostpris 30. juni 2023..... | | 3.130.061 | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022..... | | 969.939 | | |
| Årets værdireguleringer..... | | 82.311 | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023..... | | 1.052.250 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023..... | | 4.182.311 | | |
| Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 334 tkr. og et afkastkrav på 8,00 %. | | | | |
| 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 246 tkr. | | | | |
| En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 278 tkr. | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 4 | |
| | 30/6 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2022 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 941.102 | 68.000 | 583.500 | 1.033.623 |
| Selskabsskat..... | 2.530 | 0 | 0 | 4.149 |
| Deposita..... | 18.000 | 0 | 0 | 18.000 |
| | 961.632 | 68.000 | 583.500 | 1.055.772 |

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.033 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 4.182 tkr.

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 2022/23 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste 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 af resultat

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 nettosalgpris 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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.