

Morten Bang Ejendomme ApS

CVR-nr.: 39691515

Nørregade 31A st
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/02/2022

Morten Martin Bang
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Morten Bang Ejendomme ApS Nørregade31A st 5000Odense C e-mailadresse: m@mortenbang.dk CVR-nr: 39691515 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro9, 1 5000Odense C DKDanmark CVR-nr: 76637415 P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Morten Bang Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense , den 15/02/2022

Direktion

Morten Martin Bang

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Morten Bang Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morten Bang Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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.

Odense, 15/02/2022

Johan Helge Høffner ,mne34373

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR:76637415

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste formål er udlejning af beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed omkring værdiansættelse af investeringsejendomme, se anvendt regnskabspraksis og note 1.

Usædvanlige forhold

Ingen

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager t.kr. 1.305.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste/bruttotab.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjeneste/-tab indeholder nettoomsætning og lejeindtægter samt omkostninger til drift af investeringsejendomme, omkostninger til eksternt assistance samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendommene, administration, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Afkastkravene for hver enkelt ejendom ligger i intervallet 4% - 4,65%.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af posterne indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 på egenkapitalen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til bank, leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Deposita

Deposita består af indbetalinger fra lejere.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forudbetalt leje.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		491.981	405.062
Resultat af ordinær primær drift		491.981	405.062
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.484.982	1.043.192
Andre finansielle omkostninger		-310.974	-467.384
Ordinært resultat før skat		1.665.989	980.870
Skat af årets resultat		-360.659	-215.239
Årets resultat		1.305.330	765.631
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.305.330	765.631
I alt		1.305.330	765.631

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		19.695.747	15.558.778
Materielle anlægsaktiver i alt	1	19.695.747	15.558.778
Anlægsaktiver i alt		19.695.747	15.558.778
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		911.254	375.485
Tilgodehavender i alt		911.254	375.485
Likvide beholdninger		11.887	533.756
Omsætningsaktiver i alt		923.141	909.241
AKTIVER I ALT		20.618.888	16.468.019

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		60.000	60.000
Overført resultat		5.851.823	4.546.493
Egenkapital i alt		5.911.823	4.606.493
Hensættelse til udskudt skat		852.068	532.052
Hensatte forpligtelser i alt		852.068	532.052
Gæld til realkreditinstitutter		12.975.925	7.015.964
Gæld til banker		0	3.135.368
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	12.975.925	10.151.332
Gæld til realkreditinstitutter		150.590	135.566
Gæld til banker		0	58.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	438.826
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.756	0
Skyldig selskabsskat		40.643	164.018
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		160.515	0
Periodeafgrænsningsposter		63.538	35.692
Deposita		462.028	345.240
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		879.072	1.178.142
Gældsforpligtelser i alt		13.854.997	11.329.474
PASSIVER I ALT		20.618.888	16.468.019

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	13.519.639
Tilgang	2.651.987
Afgang	0
Kostpris ultimo	16.171.626
Dagsværdireguleringer primo	2.039.139
Tilbageførsler dagsværdireguleringer tidligere år	0
Årets dagsværdireguleringer	1.484.982
Dagsværdireguleringer ultimo	3.524.121
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 19.695.747

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoudlejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravene for hver enkelt ejendom ligger i intervallet 4,0 - 4,65 %. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.149 t.kr.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af samlede, langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 12.653 til betaling efter 5 år.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomheder i året og hæfter for disse virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af regnskabet Morten Bang Invest ApS, CVR: 33594135.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i penge- og realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 19.695. Det samlede pant og sikkerhedsstillelse pålyder t.kr. 13.766.

5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealiserede gevinst indregnet i res.opgørelsen kr.	Årets urealiserede tab indregnet i res.opgørelsen kr.
Investeringsjendomme, beboelse	19.695.747	1.498.003	13.021
I alt	19.695.747	1.498.003	13.021

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	1