

---

# ***Munkevej 20, Thisted ApS***

c/o Færch & Co. Holding ApS, Vestergade 42, 8600 Silkeborg

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 20 15 63 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020

Bjarke Rødbro  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Munkevej 20, Thisted ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29. maj 2020

### Direktion

Lone Færch  
adm. direktør

Jon Johnsen  
direktør

Bjarke Hedelund Færch  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Munkevej 20, Thisted ApS  
c/o Færch & Co. Holding ApS  
Vestergade 42  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 20 15 63 92

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Lone Færch, adm. direktør  
Jon Johnsen, direktør  
Bjarke Hedelund Færch, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, administrere og udvikle fast ejendom i ind- og udland.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.248.674, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.750.010.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Munkevej 20, Thisted ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>604.956</b>	<b>655.922</b>
Personaleomkostninger	1	-57.903	-158.077
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>547.053</b>	<b>497.845</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-5.993
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>547.053</b>	<b>491.852</b>
Finansielle indtægter		1.103.337	0
Finansielle omkostninger	2	-113.554	-202.984
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.536.836</b>	<b>288.868</b>
Skat af årets resultat	3	-288.162	-51.367
<b>Årets resultat</b>		<b>1.248.674</b>	<b>237.501</b>
Overført resultat		1.248.674	237.501
		<b>1.248.674</b>	<b>237.501</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u> kr.	<u>31/12 2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.750.000	7.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>7.750.000</u>	<u>7.750.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.750.000</u>	<u>7.750.000</u>
Andre tilgodehavender		19.115	1.629.055
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.115</u>	<u>1.629.055</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>274.519</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>293.634</u>	<u>1.629.055</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>8.043.634</u></u>	<u><u>9.379.055</u></u>

## Balance 31. december

	Note	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.625.010	376.336
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.750.010</b>	<b>501.336</b>
Hensættelse til udskudt skat		295.000	81.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>295.000</b>	<b>81.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.644.954	8.428.742
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.644.954</b>	<b>8.428.742</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	113.000	177.000
Banker		0	33.919
Selskabsskat		74.162	0
Anden gæld		166.508	157.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>353.670</b>	<b>367.977</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.998.624</b>	<b>8.796.719</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.043.634</b>	<b>9.379.055</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	57.903	158.077
	<b>57.903</b>	<b>158.077</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	113.554	202.984
	<b>113.554</b>	<b>202.984</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	74.162	0
Årets udskudte skat	214.000	51.367
	<b>288.162</b>	<b>51.367</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris primo	8.151.350
Kostpris ultimo	8.151.350
Regulering til dagsværdi primo	401.350
Regulering til dagsværdi ultimo	401.350
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.750.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital primo	125.000	376.336	501.336
Årets resultat	0	1.248.674	1.248.674
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.625.010</b>	<b>1.750.010</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.605.742	5.757.954	113.000	5.195.000
	<b>8.605.742</b>	<b>5.757.954</b>	<b>113.000</b>	<b>5.195.000</b>

Udover de ovenfor nævnte lån til realkreditinstitutter er der tinglyst byfornyelseslån med hovedstol på i alt 2.655 tkr. til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien på lånene udgør i alt 2.889 tkr. pr. 31. december 2019. Lånene udløber i år 2050 - 2054.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.758 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.750 tkr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bjarke Hedelund Færch (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-244613879546

IP: 217.198.xxx.xxx

2020-05-29 10:05:04Z

NEM ID 

## Lone Færch (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-077537814750

IP: 217.198.xxx.xxx

2020-06-01 08:09:01Z

NEM ID 

## Jon Johnsen (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-072658402965

IP: 217.198.xxx.xxx

2020-06-02 11:52:00Z

NEM ID 

## Bjarke Rødbro (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-293469476156

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-06-02 12:16:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SZ7HN-B5/KJ-Q0KLP-UJKNZ-1TQOS-PJL0S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>