

---

# ***Ejendomsselskabet Munk ApS***

Sivlandvænget 3, 1. sal, 5260 Odense S

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 21 64 77 05

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/10 2019

Niels Erik Drøhse  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Munk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. oktober 2019

## Direktion

Helge Munk

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Munk ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Munk ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 31. oktober 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne10086

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Munk ApS  
Sivlandvænget 3, 1. sal  
5260 Odense S

CVR-nr.: 21 64 77 05  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Odense

### Direktion

Helge Munk

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
5000 Odense C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 10.882.618, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 15.310.852.

Selskabets udlejningsejendom blev svært brandskadet den 2. april 2019. I de efterfølgende drøftelser med forsikringsselskabet accepterede selskabet den 28. juni 2019 en kontanterstatning for bygningen inklusiv oprydning efter branden.

Ejendomsselskabets ledelse og administration er flyttet til en ny midlertidig adresse og i det kommende regnskabsår undersøges mulighederne for at skabe nye aktiviteter i selskabet.

Der henvises til omtale i note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.647.635</b>	<b>1.311.928</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-209.722	-286.913
<b>Resultat før finansielle poster</b>	1	<b>14.437.913</b>	<b>1.025.015</b>
Finansielle indtægter	4	0	69.374
Finansielle omkostninger	5	-514.783	-297.079
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.923.130</b>	<b>797.310</b>
Skat af årets resultat	6	-3.040.512	-175.403
<b>Årets resultat</b>		<b>10.882.618</b>	<b>621.907</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	13.000.000	600.000
Overført resultat	-2.117.382	21.907
	<b>10.882.618</b>	<b>621.907</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger		257.132	14.089.854
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	601
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>257.132</b>	<b>14.090.455</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>257.132</b>	<b>14.090.455</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.406	425.323
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.019.577
Andre tilgodehavender		27.580.102	0
Udskudt skatteaktiv		52.552	257.110
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.642.060</b>	<b>1.702.010</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>123.707</b>	<b>55.415</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.765.767</b>	<b>1.757.425</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.022.899</b>	<b>15.847.880</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.110.852	4.228.234
Foreslået udbytte for regnskabsåret		13.000.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>15.310.852</b>	<b>5.028.234</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.645.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>8.645.833</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	8.877.437	428.259
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.568	321.994
Gæld til tilknyttede virksomheder		877.520	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		2.835.954	429.396
Anden gæld		80.568	779.882
Periodeafgrænsningsposter		0	214.282
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.712.047</b>	<b>2.173.813</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.712.047</b>	<b>10.819.646</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.022.899</b>	<b>15.847.880</b>
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	200.000	4.228.234	600.000	5.028.234
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	-2.117.382	13.000.000	10.882.618
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>2.110.852</b>	<b>13.000.000</b>	<b>15.310.852</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Særlige poster

Selskabets udlejningsejendom blev svært brandskadet den 2. april 2019. I de efterfølgende drøftelser med forsikringsselskabet accepterede selskabet en kontanterstatning for bygningen inklusiv oprydning efter branden. Erstatningsbeløbet for bygningen med fradrag af bygningens bogførte værdi er indtægtsført i regnskabsåret 2018/19 og indeholdt i posten bruttofortjeneste med en gevinst før skat på 13,7 mio. kr.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	209.722	286.913
	<u>209.722</u>	<u>286.913</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	69.374
	<u>0</u>	<u>69.374</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	18.300	0
Andre finansielle omkostninger	496.483	297.079
	<u>514.783</u>	<u>297.079</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.835.954	204.556
Årets udskudte skat	204.558	-29.153
	<u>3.040.512</u>	<u>175.403</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	17.707.619	157.124
Afgang i årets løb	-17.450.487	-157.124
Kostpris 30. juni	257.132	0
Ned- og afskrivninger 1. juli	3.617.765	156.523
Årets afskrivninger	209.122	601
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-3.826.887	-157.124
Ned- og afskrivninger 30. juni	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>257.132</b>	<b>0</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	6.938.779
Mellem 1 og 5 år	0	1.707.054
Langfristet del	0	8.645.833
Inden for 1 år	8.877.437	428.259
	<b>8.877.437</b>	<b>9.074.092</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 10.110 med en restgæld pr. 30/6 2019 på TDKK 8.877 der giver pant i forsikringssum på TDKK 27.365.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Helge Munk Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Munk ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved husleje- og kantineindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-80 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.