

---

# ***Ejendomsselskabet Munkegårde ApS***

Gl. Tibberupvej 12, 3060 Espergærde

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 25 54 29 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/11 2016

Hans Ring  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Munkegårde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 28. november 2016

**Direktion**

Hans Ring

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Munkegårde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Munkegårde ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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.

Hillerød, den 28. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Munkegårde ApS  
Gl. Tibberupvej 12  
3060 Espergærde  
Hjemmeside: [www.maxinans.dk](http://www.maxinans.dk)

CVR-nr.: 25 54 29 75  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 16. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Helsingør

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme

### Direktion

Hans Ring

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>108.356</b>	<b>135.170</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-144.044	-143.898
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-35.688</b>	<b>-8.728</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger	2	-73.438	-44.525
<b>Resultat før skat</b>		<b>-109.126</b>	<b>-53.252</b>
Skat af årets resultat	3	27.765	77.211
<b>Årets resultat</b>		<b>-81.361</b>	<b>23.959</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-81.361	23.959
		<b>-81.361</b>	<b>23.959</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		6.314.509	6.458.553
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.314.509</b>	<b>6.458.553</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.314.509</b>	<b>6.458.553</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.075	0
Andre tilgodehavender		8.706	11.880
Periodeafgrænsningsposter		8.876	8.571
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.657</b>	<b>20.451</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.474</b>	<b>22.280</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>85.131</b>	<b>42.731</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.399.640</b>	<b>6.501.284</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.617.918	3.192.583
Overført resultat		-328.091	-821.395
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>2.414.827</b>	<b>2.496.188</b>
Hensættelse til udskudt skat		894.794	924.248
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>894.794</b>	<b>924.248</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.161.860	1.336.347
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>1.161.860</b>	<b>1.336.347</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	177.000	176.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.584.411	1.467.861
Anden gæld		146.748	80.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.928.159</b>	<b>1.744.501</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.090.019</b>	<b>3.080.848</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.399.640</b>	<b>6.501.284</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	3.192.583	-821.395	2.496.188
Skat af årets opskrivning	0	144.076	0	144.076
Skat af opløsning af opskrivningshenlæggelser	0	0	-144.076	-144.076
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-654.889	654.889	0
Årets af- og nedskrivning	0	-63.852	63.852	0
Årets resultat	0	0	-81.361	-81.361
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>2.617.918</b>	<b>-328.091</b>	<b>2.414.827</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	144.044	143.898
	<u><b>144.044</b></u>	<u><b>143.898</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-29.366
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	44.949	41.886
Andre finansielle omkostninger	28.489	32.005
	<u><b>73.438</b></u>	<u><b>44.525</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.689	9.001
Årets udskudte skat	-29.454	-86.212
	<u><b>-27.765</b></u>	<u><b>-77.211</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	3.959.600
Kostpris 30. juni	3.959.600
Opskrivninger 1. juli	4.093.055
Opskrivninger 30. juni	4.093.055
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.594.102
Årets afskrivninger	144.044
Ned- og afskrivninger 30. juni	1.738.146
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>6.314.509</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	3.356.305
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni før opskrivning</b>	<b>2.958.204</b>

## 5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	462.000	631.000
Mellem 1 og 5 år	699.860	705.347
Langfristet del	1.161.860	1.336.347
Inden for 1 år	177.000	176.000
	<b>1.338.860</b>	<b>1.512.347</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>6.314.509</u>	<u>6.458.553</u>

### Eventualforpligtelser

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

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Munkegårde ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Ledelsen har for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 valgt at førtidsimplementere ændringen i årsregnskabslovens § 41, stk. 3, om at reducere reserven med foretagne afskrivninger af opskrivning på selskabets ejendomme. Bestemmelsen træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører alene, at bindingen på virksomhedens reserver reduceres, og frie reserver forøges med DKK 574.665 efter skat.

Ændringen påvirker ikke årets resultat, balancen og selskabets finansielle stilling.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, er ikke indarbejdet i årsrapporten.

Øvrig regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af erhvervslejemål indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger til ejendommenes drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Regnskabspraksis

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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### *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, 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.

## Regnskabspraksis

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.

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

### 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 proventuet 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.