

---

# ***Ejendomsselskabet Munkegårde ApS***

Gl. Tibberupvej 12, 3060 Espergærde

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

---

CVR-nr. 25 54 29 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/10 2019

Hans Ring  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 30. oktober 2019

### **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 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 IESBA's etiske 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 30. oktober 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne33240

## 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: 19. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Helsingør

### Direktion

Hans Ring

### Revisor

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

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>230.045</b>	<b>253.331</b>
Personaleomkostninger	2	-24.308	-16.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>-144.045</u>	<u>-144.045</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>61.692</b>	<b>93.286</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-67.210</u>	<u>-67.219</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.518</b>	<b>26.067</b>
Skat af årets resultat	5	<u>5.301</u>	<u>-1.402</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-217</u></b>	<b><u>24.665</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-217</u>	<u>24.665</u>
		<b><u>-217</u></b>	<b><u>24.665</u></b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger		5.882.372	6.026.417
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>5.882.372</b>	<b>6.026.417</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.882.372</b>	<b>6.026.417</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.725	35.035
Periodeafgrænsningsposter		9.132	8.951
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.857</b>	<b>43.986</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>169.684</b>	<b>89.444</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>225.541</b>	<b>133.430</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.107.913</b>	<b>6.159.847</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.426.363	2.490.215
Overført resultat		-189.311	-252.946
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>2.362.052</b>	<b>2.362.269</b>
Hensættelse til udskudt skat		789.259	824.416
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>789.259</b>	<b>824.416</b>
Gæld til realkreditinstitutter		362.895	803.405
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>362.895</b>	<b>803.405</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	443.000	181.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.846.018	1.729.157
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		29.856	36.583
Deposita		134.940	108.000
Anden gæld		78.863	61.967
Periodeafgrænsningsposter		41.030	33.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.593.707</b>	<b>2.169.757</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.956.602</b>	<b>2.973.162</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.107.913</b>	<b>6.159.847</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	24.308	16.000
	<u>24.308</u>	<u>16.000</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	144.045	144.045
	<u>144.045</u>	<u>144.045</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	52.835	50.717
Andre finansielle omkostninger	14.375	16.502
	<u>67.210</u>	<u>67.219</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	29.856	36.583
Årets udskudte skat	-35.157	-35.181
	<u>-5.301</u>	<u>1.402</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
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	2.026.238
Årets afskrivninger	144.045
Ned- og afskrivninger 30. juni	2.170.283
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>5.882.372</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	3.110.722
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni før opskrivning</b>	<b>2.771.650</b>

## 7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	2.490.215	-252.946	2.362.269
Skat af årets opskrivning	0	18.009	0	18.009
Skat af opløsning af opskrivningshenslæggelser	0	0	-18.009	-18.009
Årets af- og nedskrivning	0	-81.861	81.861	0
Årets resultat	0	0	-217	-217
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>2.426.363</b>	<b>-189.311</b>	<b>2.362.052</b>

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	91.000
Mellem 1 og 5 år	362.895	712.405
Langfristet del	<u>362.895</u>	<u>803.405</u>
Inden for 1 år	<u>443.000</u>	<u>181.000</u>
	<b><u>805.895</u></b>	<b><u>984.405</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>5.882.372</u>	<u>6.026.417</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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Munkegårde 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

### 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 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten 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.

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.

# 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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