

Munksgaard Ejendomme ApS

Søgårdsvej 10, 7500 Holstebro

CVR-nr. 25 91 63 01

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2018.

Freddy Munksgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Munksgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. maj 2018

Direktion

Freddy Munksgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Munksgaard Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Munksgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 25. maj 2018

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31444

Selskabsoplysninger

Selskabet	Munksgaard Ejendomme ApS Søgårdsvej 10 7500 Holstebro
	Telefon: 9610 8500
	Telefax: 9610 8505
	CVR-nr.: 25 91 63 01
	Stiftet: 23. februar 2001
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
Direktion	Freddy Munksgaard, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Munksgaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.089 t.kr. mod 839 t.kr. sidste år.

Afkastkravet er fastsat til mellem 5,5 - 6,5 % i 2017, hvilket er uændret i forhold til 2016, hvorfor værdireguleringen i 2017 udgør 0 t.kr. mod 563 t.kr. sidste år.

Resultatet før finansielle poster udgør herefter 940 t.kr. mod 1.255 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 485 t.kr. mod 733 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.351 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 30,8 % af de samlede aktiver på 20.595 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Munksgaard Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor den forventede nettoindtjening sammenholdt med afkastkravet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Munksgaard Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.088.945	839.104
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	562.653
Administrationsomkostninger	-148.635	-146.309
Resultat før finansielle poster	940.310	1.255.448
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	92.743	108.799
Andre finansielle indtægter	43.014	0
2 Finansielle omkostninger	-454.882	-424.566
Resultat før skat	621.185	939.681
Skat af årets resultat	-136.661	-206.730
Årets resultat	484.524	732.951
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	484.524	732.951
Disponeret i alt	484.524	732.951

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>17.750.000</u>	<u>17.750.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.750.000</u>	<u>17.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.750.000</u>	<u>17.750.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende lejeindtægter	93.765	76.420
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	<u>2.336.499</u>	<u>2.333.210</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.430.264</u>	<u>2.409.630</u>
	Likvide beholdninger	<u>415.000</u>	<u>275.395</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.845.264</u>	<u>2.685.025</u>
	Aktiver i alt	<u>20.595.264</u>	<u>20.435.025</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	135.550	135.550
4	Overført resultat	6.215.270	5.545.637
	Egenkapital i alt	<u>6.350.820</u>	<u>5.681.187</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.174.921	2.138.947
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.174.921</u>	<u>2.138.947</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	10.562.348	9.974.210
	Dagsværdi af finansielle kontrakter	425.670	714.989
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.988.018</u>	<u>10.689.199</u>
5	Gældsforpligtelser	393.204	1.203.068
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.138	174.233
	Gæld til tilknyttet virksomhed	32.180	102.270
	Selskabsskat	152.897	99.854
	Anden gæld	354.086	346.267
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.081.505</u>	<u>1.925.692</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.069.523</u>	<u>12.614.891</u>
	Passiver i alt	<u>20.595.264</u>	<u>20.435.025</u>
1	Medarbejderforhold		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Finansielle risici		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	8.743	0
Andre finansielle omkostninger	<u>446.139</u>	<u>424.566</u>
	<u>454.882</u>	<u>424.566</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	10.227.444	10.227.444
Kostpris 31. december	10.227.444	10.227.444
Regulering til dagsværdi 1. januar	7.522.556	6.982.556
Årets regulering til dagsværdi	0	540.000
Regulering til dagsværdi 31. december	7.522.556	7.522.556
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.750.000	17.750.000

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Regnskabsmæssig værdi ved afkastkrav på 5,0 - 6,0 %	19.430.000
Regnskabsmæssig værdi ved afkastkrav på 5,5 - 6,5 %, anvendt afkastkrav	17.750.000
Regnskabsmæssig værdi ved afkastkrav på 6,0 - 7,0 %	16.340.000

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	5.545.637	4.732.966
Årets overførte resultat	484.524	732.951
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	237.319	102.205
Skat vedrørende renteswap	-52.210	-22.485
	6.215.270	5.545.637

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	142.204	10.038.996	10.704.551	10.978.278
Dagsværdi af finansielle kontrakter	<u>251.000</u>	<u>0</u>	<u>676.670</u>	<u>913.989</u>
	<u>393.204</u>	<u>10.038.996</u>	<u>11.381.221</u>	<u>11.892.267</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.751 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 17.750 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed i likvide beholdninger på 103 t.kr. for gæld til pengeinstitut.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Munksgaard Holding ApS, CVR-nr. 19 39 87 81 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

8. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 6.000 t.kr. med en fast rente på 3,65 % p.a. Renteswappen udløber 30. juni 2020. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 1.464 t.kr. med en fast rente på 2,72 % p.a. Renteswappen udløber 30. december 2021. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.