

Munksgaard Ejendomme ApS

Søgårdsvej 10, 7500 Holstebro

CVR-nr. 25 91 63 01

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Freddy Munksgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 31. maj 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor

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
	15. regnskabsår
Direktion	Freddy Munksgaard, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Munksgaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 903 t.kr. mod 879 t.kr. sidste år.

Afkastkravet er fastsat til mellem 5,5 - 6,5 % i 2015, hvilket er uændret i forhold til 2014, hvorfor værdireguleringen i 2015 udgør -169 t.kr. mod -181 t.kr. sidste år.

Resultatet før finansielle poster udgør herefter 599 t.kr. mod 570 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 244 t.kr. mod 229 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.869 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 23,3 % af de samlede aktiver på 20.908 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter er periodiseret, således at de vedrører regnskabsperioden.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med moderselskabet og de 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Princippet i den afkastbaserede beregningsmodel indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtjening, der kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den kapitaliserede værdi er udtryk for dagsværdien.

Nettoindtjeningen for hver enkelt ejendom opgøres som en vurdering af ejendommens lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede ejendomsomkostninger. I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forbrugsafgifter, forsikring samt administration.

Der er i noten til investeringsejendomme opgjort dagsværdier for investeringsejendommene ved alternative afkastkrav.

Gældsforpligtelser, der er forbundne med investeringsejendommene, måles til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	902.825	879.023
Værdiregulering af investeringsejendomme	-168.595	-180.588
Administrationsomkostninger	-135.401	-128.858
Resultat før finansielle poster	598.829	569.577
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	148.489	156.200
Andre finansielle indtægter	0	1
Finansielle omkostninger	-432.567	-429.850
Finansiering netto	-284.078	-273.649
Resultat før skat	314.751	295.928
Skat af årets resultat	-70.704	-66.982
Årets resultat	244.047	228.946
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	244.047	228.946
Disponeret i alt	244.047	228.946

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>17.210.000</u>	<u>16.630.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.210.000</u>	<u>16.630.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.210.000</u>	<u>16.630.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende lejeindtægter	107.652	98.303
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>3.292.813</u>	<u>3.813.665</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.400.465</u>	<u>3.911.968</u>
	Likvide beholdninger	<u>297.332</u>	<u>176.735</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.697.797</u>	<u>4.088.703</u>
	Aktiver i alt	<u>20.907.797</u>	<u>20.718.703</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
2 Anpartskapital	135.550	135.550
3 Overført resultat	4.732.966	4.372.808
Egenkapital i alt	<u>4.868.516</u>	<u>4.508.358</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.009.586	1.961.739
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.009.586</u>	<u>1.961.739</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitut	11.006.500	11.983.955
4 Dagsværdi af finansielle kontrakter	834.194	990.973
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.840.694</u>	<u>12.974.928</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.175.551	811.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser	638.254	137.693
Selskabsskat	58.525	18.405
Anden gæld	316.671	306.318
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.189.001</u>	<u>1.273.678</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.029.695</u>	<u>14.248.606</u>
Passiver i alt	<u>20.907.797</u>	<u>20.718.703</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Finansielle risici		

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	9.500.321	9.500.321
Tilgang i årets løb	<u>727.123</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>10.227.444</u>	<u>9.500.321</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	7.129.679	7.329.679
Årets regulering til dagsværdi	<u>-147.123</u>	<u>-200.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>6.982.556</u>	<u>7.129.679</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.210.000</u>	<u>16.630.000</u>
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Regnskabsmæssig værdi ved afkastkrav på 5,0 - 6,0 %		18.840.000
Regnskabsmæssig værdi ved afkastkrav på 5,5 - 6,5 %, anvendt afkastkrav		17.210.000
Regnskabsmæssig værdi ved afkastkrav på 6,0 - 7,0 %		15.850.000
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	<u>135.550</u>	<u>135.550</u>
	<u>135.550</u>	<u>135.550</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.372.808	4.440.496
Årets overførte resultat	244.047	228.946
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	151.779	-380.300
Skat vedrørende renteswap	<u>-35.668</u>	<u>83.666</u>
	<u>4.732.966</u>	<u>4.372.808</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitut	993.551	6.980.567	12.000.051	12.618.217
Dagsværdi af finansielle kontrakter	<u>182.000</u>	<u>106.000</u>	<u>1.016.194</u>	<u>1.167.973</u>
	<u>1.175.551</u>	<u>7.086.567</u>	<u>13.016.245</u>	<u>13.786.190</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.977 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.860 t.kr.

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

6. 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.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

7. 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 1.649 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.