

# MUNKSGÅRD BYG INVEST ApS

Fredensborgvej 3  
3080 Tikøb

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/05/2018**

---

**Per Munksgård**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

MUNKSGÅRD BYG INVEST ApS

Fredensborgvej 3

3080 Tikøb

Telefonnummer: 26128975

CVR-nr: 27963765

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**ANDERSEN OG PARTNERE, REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Larsensvej 5

2950 Vedbæk

DK Danmark

CVR-nr: 26668840

P-enhed: 1009180784

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2017 for Munksgård Byg Invest ApS

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tikøb, den 12/05/2018

## Direktion

Dorte Munksgård

Per Munksgård

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MUNKSGÅRD BYG INVEST ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MUNKSGÅRD BYG INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Vedbæk, 12/05/2018

Henrik Andersen , mne264  
Registreret revisor FSR  
ANDERSEN OG PARTNERE, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 26668840

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet har drevet virksomhed indenfor opkøb af ejendomme og efterfølgende renovering og udlejning eller salg af samme, desuden almindelig regningsarbejde indenfor tømrerfaget.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har været en mindre god udvikling i omsætning så resultatet anses alligevel som tilfredsstillende, og der forventes et lignende resultat for det kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet fremlægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt af sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg og udlejning af ejendomme samt salg af tømrerarbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes ekskl. Møms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til køb af ejendomme, råvarer og hjælpematerialer omfatter køb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne som er ejendomme i udlejningsportefølgen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.



## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Tekniske anlæg og maskiner 5-10 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Aktiver med en kostpris på under 12.600 kr. pr. enhed. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Varebeholdninger

Selskabet har ikke lagervarer.

### Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme balanceres til kostpris med tillæg af forbedringer mv.

Der afskrives på udlejningsejendomme over 100 år dvs med 1 % om året.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

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. Modsat udskudt skat benævnt skatteaktiv føres ligeledes over resultatopgørelsen og balanceres som et aktiv.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.079.947</b>	<b>3.458.564</b>
Personaleomkostninger .....	1	-631.371	-612.875
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-218.390	-71.430
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>230.186</b>	<b>2.774.259</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-219.978	-336.194
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>10.208</b>	<b>2.438.065</b>
Skat af årets resultat .....		-39.375	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-29.167</b>	<b>2.438.065</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-29.167	2.438.065
<b>I alt</b> .....		<b>-29.167</b>	<b>2.438.065</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		14.549.021	12.752.099
Investeringsejendomme .....		0	1.138.403
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		195.720	267.150
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.744.741</b>	<b>14.157.652</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.744.741</b>	<b>14.157.652</b>
Tilgodehavende skat .....		5.000	2.597
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.000</b>	<b>2.597</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		300.000	300.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Likvide beholdninger .....		69.773	1.979.877
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>374.773</b>	<b>2.282.474</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.119.514</b>	<b>16.440.126</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		3.112.659	3.141.826
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.237.659</b>	<b>3.266.826</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.702.869	9.897.107
Gæld til banker .....		196.258	269.593
Ansvarlig lånekapital .....		400.000	904.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.299.127</b>	<b>11.070.700</b>
Gæld til banker .....		5.091.933	673.043
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		929.407	929.407
Skyldig selskabsskat .....		39.375	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		522.013	500.150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.582.728</b>	<b>2.102.600</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.881.855</b>	<b>13.173.300</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.119.514</b>	<b>16.440.126</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	597.728	597.727
Refusioner	0	0
ATP	6.816	6.816
Andre omkostninger til social sikring	8.331	8.828
	<b>612.875</b>	<b>613.371</b>

Selskabet har incl direktion beskæftiget 2 personer

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 2. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Selskabet har pantsat sine investerings og udlejningsejendomme overfor realkreditinstitutter og bank. I øvrigt er der stillet sikkerhed af 3. mand i form af værdipapirdepot tilhørende moderselskabet.

Der er tinglyst pantebrev i restgæld i varevogn. Gæld ultimo 2017 udgør 196.258 kr. Ledelsen har også kautioneret overfor realkreditinstitutter.

### 3. EVENTUALFORPLIGTIGELSER

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter derfor solidarisk for selskabsskatten for både moder og datter.

Derudover er ingen eventualforpligtigelser. Der er ikke garantiforpligtigelser, udover alm. reklamationsret med hensyn til udført arbejde.