

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

**Munkegården ApS  
c/o Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K**

**CVR-nr. 28 67 96 45**

**Årsrapport for regnskabsåret  
1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. april 2019

Thomas Philipsen  
Dirigent



---

**KOGTVEDLUND**

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Specifikationer til årsrapporten .....	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Munkegården ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2019

**Direktør:**

Thomas Philipsen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Til kapitalejerne i Munkegården ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Munkegården ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 opstilling 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.

Svendborg, den 29. marts 2019

**REVISIONSFIRMAET EDELBO  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**

CVR-NR: 35486178



Morten Pedersen

statsaut. revisor

mne31470

**SELSKABSOPLYSNINGER****Virksomheden**

Munkegården ApS  
c/o RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

CVR-nr. 28 67 96 45

Hjemstedskommune: København

Regnskabsperiode:

1. januar - 31. december 2018

**Direktion**

Thomas Philipsen

**Revision**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktiviteter**

Virksomhedens aktivitet omfatter udlejning af lejlighed til beboelsesformål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for regnskabsåret 2018 udviser et resultat på -114.322 kr., og en egenkapital pr. 31. december 2018 på 92.503 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdireguleringer i forbindelse med salg af investeringsaktiver.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Der henvises til årsregnskabets note 2, hvor forholdet er yderligere beskrevet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Munkegården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendom og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### **Driftsomkostninger vedrørende ejendomme**

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

- fortsættes -

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende langfristede gældsforpligtelser.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Dagsværdien for selskabets ejendomme, der består af ejerlejligheder, beregnes med udgangspunkt i en pris pr. kvadratmeter på 24.200 kr. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

- fortsættes -



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

**RESULTATOPGØRELSE 2018**

<u>Spec.</u>	2018	2017
	Kr.	Kr.
1 <b>BRUTTORESULTAT</b> .....	-7.165	-168.796
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom .....	-98.200	-33.200
<b>RESULTAT PRIMÆR DRIFT</b> .....	-105.365	-201.996
3 Administrationsomkostninger .....	-29.983	-55.998
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	-135.349	-257.994
4 Finansielle poster, netto .....	-81.732	-134.728
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-217.081	-392.722
5 Skat af årets resultat .....	102.758	139.202
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-114.322	-253.520
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte .....	0	0
Overført resultat .....	-114.322	-253.520
Disponeret i alt .....	-114.322	-253.520

**BALANCE PR. 31/12 2018****AKTIVER**

<u>Spec.</u>	2018	2017
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
6 Investeringsejendomme .....	1.790.000	3.040.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.790.000</b>	<b>3.040.000</b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Andre tilgodehavender .....	0	29.823
Tilgodehavende selskabsskat .....	0	52.610
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed .....	0	1.020.163
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>0</b>	<b>1.102.596</b>
 <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>108.020</b>	<b>76.008</b>
 <b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.898.020</b>	<b>4.218.604</b>

**BALANCE PR. 31/12 2018****PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>7 EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	-32.497	81.825
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>92.503</b>	<b>206.825</b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
8 Udskudt skat .....	199.320	347.270
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til tilknyttet virksomhed .....	1.546.942	3.631.112
Skyldig selskabsskat .....	16.515	0
Anden gæld .....	42.740	33.397
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.606.198</b>	<b>3.664.509</b>
 <b>GÆLD I ALT .....</b>	 <b>1.805.518</b>	 <b>4.011.779</b>
 <b>PASSIVER I ALT .....</b>	 <b>1.898.020</b>	 <b>4.218.604</b>
 <b>9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:</b>		

## SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 1 BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

### 2 VÆSENTLIGE FORHOLD VEDRØRENDE LEDELSESBERETNINGEN

#### *Usikkerheder ved indregning og måling:*

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat pris pr. m2 på 24.200 kr. (24.900 kr. i 2017) Under de nuværende markedsforhold er der større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af værdien af selskabets investeringsejendomme. Følsomhed ved ændring i pris pr. m2 for investeringsejendomme er belyst i nedenstående tabel:

Pris pr. m2	Ændring i dagsværdi for investerings- ejendomme (kr.)	Ændring i resultat og egenkapital efter skat (kr.)
23.200	-170.080	-132.662
23.700	-85.040	-66.331
24.200	0	0
24.700	85.040	66.331
25.200	170.080	132.662

### 3 PERSONALEOMKOSTNINGER:

Selskabet har i regnskabsåret 2018 ikke beskæftiget nogen medarbejdere.

Der er ikke udbetalt løn til direktionen for dennes funktion i selskabet.

### 4 FINANSIELLE POSTER, NETTO:

#### Finansielle indtægter:

	2018 Kr.	2017 Kr.
Pengeinstitutter .....	264	0
Tilknyttet virksomheder .....	62.137	27.059
	62.401	27.059

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2018 Kr.	2017 Kr.
<b>4 FINANSIELLE POSTER, NETTO:</b>		
<b>Finansielle omkostninger:</b>		
Tilknyttet virksomheder .....	144.133	161.768
Øvrige renter .....	0	19
	<u>144.133</u>	<u>161.787</u>
Finansielle poster, netto i alt .....	<u>-81.732</u>	<u>-134.728</u>
<b>5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	45.192	-52.610
Årets regulering udskudt skat .....	-147.950	-86.592
	<u>-102.758</u>	<u>-139.202</u>
<b>6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
		<b>Investerings- ejendom</b>
Anskaffelsessum primo .....		1.585.227
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		-626.420
<b>Anskaffelsessum ultimo</b> .....		<u>958.807</u>
Værdiregulering primo .....		1.454.773
Årets værdiregulering .....		-55.000
Årets afgang.....		-568.580
<b>Værdiregulering ultimo</b> .....		<u>831.193</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b> .....		<u>1.790.000</u>

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i en pris pr. kvadratmeter på 24.200 kr. (24.900 kr. i 2017).

Ændringer i skøn fastsat pris pr. m<sup>2</sup> for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 7 EGENKAPITAL:

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo .....	125.000	81.825	206.825
Fordeling af årets resultat .....	0	-114.322	-114.322
Foreslået udbytte til anpartshaverne .....	0	0	0
	125.000	-32.497	92.503

### 8 UDSKUDT SKAT:

Selskabets udskudte skatteforpligtelse vedrører dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### 9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Munkegården ApS er sambeskattet med modervirksomheden Henning Kristensen Holding ApS og søstervirksomhederne KHK Finans ApS, Prøvestenen ApS, H.P. Christensensvej ApS og Prøvestenenhelsingør IVS. Som helejet datterselskab hæfter Munkegården ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke ud over ovenstående yderligere sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Werdelin Philipsen

### Direktør

På vegne af: Munkegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-117547705253

IP: 194.239.xxx.xxx

2019-05-16 12:46:02Z

NEM ID 

## Thomas Werdelin Philipsen

### Dirigent

På vegne af: Munkegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-117547705253

IP: 194.239.xxx.xxx

2019-05-16 12:47:34Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>