

# Revisorerne i Skals

---

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2020/21

### Ejendomsselskabet Munk, Viborg ApS

Villumhøj 53  
8831 Løgstrup

CVR nr. 30363485

**Indsender:**

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 30. november 2021

**Dirigent**

Erik Munk

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. juli 2020 - 30. juni 2021	10
Balance pr. 30. juni 2021	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Ejendomsselskabet Munk, Viborg ApS  
Villumhøj 53  
8831 Løgstrup

**CVR-nr.:**

30363485

**Stiftelsesdato:**

22.03.07

**Hjemsted:**

Viborg Kommune

**Regnskabsår:**

1. juli - 30. juni

**Direktion:**

Erik Munk

**Revisor:**

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k0861

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Ejendomsselskabet Munk, Viborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 30. november 2021

**Direktion:**

Erik Munk

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Løgstrup, den 30. november 2021

**Dirigent:**

Erik Munk

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i Ejendomsselskabet Munk, Viborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Munk, Viborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. 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 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 30. november 2021

Martin Anker Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne42285

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af ejendomme, så de nu indregnes som investeringsejendomme til dagsværdi. Se uddybende beskrivelse herom i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år bortset fra nedenstående ændring vedrørende indregning af ejendomme.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

For at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver og passiver er det besluttet at udlejeningsejendommene fremadrettet indregnes som investeringsejendomme og måles til dagsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i sammeligningstallene og har medført følgende ændringer i tallene for 2020/21 (og for 2019/20):

Resultater er forbedret med DKK 29.036 (29.036). Samlede aktiver er øget med DKK 504.702 (475.079). Egenkapitalen er øget med DKK 453.035 (423.999).

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

## Skatter

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel, og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode), forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning mv.

Aktiver anskaffet indtil og med 22. november 2020 med en kostpris under 14.100 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Aktiver anskaffet fra og med 23. november 2020 med en kostpris under 30.700 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders regnskabsmæssige værdi. I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med andelen af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdelig. Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Selskabsskat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	104.099	112.897
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-11.760	-8.392
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-8.390	-7.585
Andre finansielle omkostninger	-11.224	-18.949
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>72.725</u></b>	<b><u>77.971</u></b>
2. Skat af årets resultat	-16.000	-55.479
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>56.725</u></u></b>	<b><u><u>22.492</u></u></b>
 <b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>56.725</u>	<u>22.492</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u><u>56.725</u></u></b>	<b><u><u>22.492</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2021

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.150.000	2.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.150.000</u>	<u>2.150.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	566.785	568.545
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>566.785</u>	<u>568.545</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.716.785</u>	<u>2.718.545</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	62.788	36.120
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>62.788</u>	<u>36.120</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>62.788</u>	<u>36.120</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>2.779.573</u></u>	<u><u>2.754.665</u></u>

## Balance pr. 30. juni 2021

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	904.009	847.283
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.029.009</b>	<b>972.283</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	51.667	51.080
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>51.667</b>	<b>51.080</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.121.018	1.187.225
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	15.413	16.603
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.136.431</b>	<b>1.203.828</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	66.400	66.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	429.963	400.482
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	54.103	48.592
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>562.466</b>	<b>527.474</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.698.897</b>	<b>1.731.302</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.779.573</b>	<b>2.754.665</b>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualforpligtelser		

# Noter

## 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendommene er anvendt et afkastkrav på 5,50%.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. +215.000 og DKK -180.000.

	2021	2020
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-15.413	-16.603
Regulering udskudt skat	-587	-38.876
	<u>-16.000</u>	<u>-55.479</u>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	847.000	914.000

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 300.000 med pant i grunde og bygninger.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 2,150.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2021 175 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Erik Munk

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-802405196000 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2021 kl.: 09:45:02  
Underskrevet med NemID

## Erik Munk

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-802405196000 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2021 kl.: 09:45:02  
Underskrevet med NemID

## Martin Anker Petersen

---

Som Revisor  
RID: 26874097 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2021 kl.: 09:26:38  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e7ceed3cHqp246248040