

# Revisorerne

---

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2021/22

### 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 16. december 2022

**Dirigent**

Erik Munk

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. juli 2021 - 30. juni 2022	10
Balance pr. 30. juni 2022	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 Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k0861

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 16. december 2022

**Direktion:**

Erik Munk

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

Løgstrup, den 16. december 2022

**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 2021 - 30. juni 2022 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 Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 16. december 2022

Martin Anker Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne42285

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### 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

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttfortjenesten i det officielle årsregnskab.

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.

#### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 lejekontrakterm 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 fra og med 1. januar 2021 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 salgskomkostninger 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

#### 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 gælds metode 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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. 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 2021 - 30. juni 2022

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	107.089	104.099
Afskrivninger	-153.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-45.911</b>	<b>104.099</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	514.509	-11.760
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.942	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-8.390
Andre finansielle omkostninger	-11.743	-11.224
<b>Resultat før skat</b>	<b>461.797</b>	<b>72.725</b>
3. Skat af årets resultat	-87.383	-16.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>374.414</b>	<b>56.725</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	374.414	56.725
<b>Disponeret i alt</b>	<b>374.414</b>	<b>56.725</b>

## Balance pr. 30. juni 2022

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.997.000	2.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.997.000</b>	<b>2.150.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	566.785
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>566.785</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.997.000</b>	<b>2.716.785</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	498.465	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>498.465</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	233.938	62.788
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>233.938</b>	<b>62.788</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>732.403</b>	<b>62.788</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.729.403</b>	<b>2.779.573</b>

## Balance pr. 30. juni 2022

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.278.423	904.009
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.403.423</b>	<b>1.029.009</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	18.600	51.667
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.600</b>	<b>51.667</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
4. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.055.523	1.121.018
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	120.450	15.413
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.175.973</b>	<b>1.136.431</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	65.900	66.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.594	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	429.963
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	52.913	54.103
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>131.407</b>	<b>562.466</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.307.380</b>	<b>1.698.897</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.729.403</b>	<b>2.779.573</b>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
6. Eventualforpligtelser

# Noter

## 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af en særlig karakter i forhold til selskabets primære indtjeningskabende driftsaktiviteter.

Særlige poster har engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende.

De særlige poster er nærmere udspecificeret nedenfor:

Den associerede virksomhed er likvideret, hvilket har medført et provenu som er medregnet i resultatopgørelsen.

## 2. 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 beboelsesejendommen er anvendt et afkastkrav på 6,00%.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 181.500 og kr. -183.600.

	2022	2021
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-120.450	-15.413
Regulering udskudt skat	33.067	-587
	<u><b>-87.383</b></u>	<u><b>-16.000</b></u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	781.000	847.000

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 1.997.

## 6. 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 2022 254 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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Munk

Dirigent

ID: 3c95ca2e-901b-45d6-839f-ca29b92cf075

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2022 kl.: 20:00:49

Underskrevet med MitID



## Erik Munk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Munk

Direktør

ID: 3c95ca2e-901b-45d6-839f-ca29b92cf075

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2022 kl.: 20:00:49

Underskrevet med MitID



## Martin Anker Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Anker Petersen

Revisor, godkendt

ID: 9249e534-6b35-43b5-8291-d4b248d96165

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2022 kl.: 13:01:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 51b42bPYMnm248928042

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).