

DK-

Tlf. 87 43 96 00  
Fax 76 11 44 01

[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

CVR-nr. 16 17 04 45

**Ny Munkegade 42 ApS**  
**c/o Birthe Brandt, P. Heises Vej 14 A, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 30 71 40 40**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2016.



**Birthe Brandt**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ny Munkegade 42 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 20. januar 2016

**Direktion**



Birthe Brandt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Ny Munkegade 42 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ny Munkegade 42 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 20. januar 2016

**Martinsen Aarhus**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45



Torben Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ny Munkegade 42 ApS  
c/o Birthe Brandt  
P. Heises Vej 14 A  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 71 40 40

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Birthe Brandt

**Modervirksomhed**

Birthe Brandt Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ny Munkegade 42 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver. 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 de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 Ny Munkegade 42 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 760 t.kr. og påvirker positivt årets skat med 760 kr.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>762.822</b>	<b>665.357</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-714.950	-17.293
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-17.293	17.293
Andre finansielle indtægter	86	1.209
2 Øvrige finansielle omkostninger	-526.662	-521.562
<b>Resultat før skat</b>	<b>-495.997</b>	<b>145.004</b>
3 Skat af årets resultat	861.399	-35.525
<b>Årets resultat</b>	<b>365.402</b>	<b>109.479</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	365.402	109.479
<b>Disponeret i alt</b>	<b>365.402</b>	<b>109.479</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	18.795.000	19.509.951
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.795.000</u>	<u>19.509.951</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.795.000</u></b>	<b><u>19.509.951</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>1.477</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>1.477</u>
	Likvide beholdninger	<u>549.937</u>	<u>474.866</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>549.937</u></b>	<b><u>476.343</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.344.937</u></b>	<b><u>19.986.294</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	669.299	303.897
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>794.299</u></b>	<b><u>428.897</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.608.000	3.524.906
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.608.000</u></b>	<b><u>3.524.906</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.174.869	8.241.811
	Deposita	217.944	335.502
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.392.813</u>	<u>8.577.313</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	84.970	85.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.750	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.365.368	7.304.509
	Anden gæld	4.688	4.688
	Periodeafgrænsningsposter	44.049	40.981
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.549.825</u>	<u>7.455.178</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.942.638</u></b>	<b><u>16.032.491</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>19.344.937</u></b>	 <b><u>19.986.294</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	287.000	282.000
Andre renteomkostninger	<u>239.662</u>	<u>239.562</u>
	<b><u>526.662</u></b>	<b><u>521.562</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	55.507	35.525
Årets regulering af udskudt skat	-157.290	0
Regulering af tidligere års skat	<u>-759.616</u>	<u>0</u>
	<b><u>-861.399</u></b>	<b><u>35.525</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	19.527.243	19.523.744
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.500</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>19.527.243</u></b>	<b><u>19.527.244</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-17.293	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-714.950</u>	<u>-17.293</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-732.243</u></b>	<b><u>-17.293</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>18.795.000</u></b>	<b><u>19.509.951</u></b>
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		3,75
Højeste afkastprocent		4,00
Laveste afkastprocent		3,50
Følsomhedsanalyse:		
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.		
En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.175 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 794 t.kr. til ÷122 t.kr.		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	303.897	194.418
Årets overførte overskud eller underskud	<u>365.402</u>	<u>109.479</u>
	<b><u>669.299</u></b>	<b><u>303.897</u></b>

**Noter**

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	84.970	7.831.541	8.259.839	8.326.811
Deposita	0	217.944	217.944	335.502
	<b>84.970</b>	<b>8.049.485</b>	<b>8.477.783</b>	<b>8.662.313</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.260 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.795 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.500 t.kr. til sikkerhed for koncernens bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

**9. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Birthe Brandt Holding ApS 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.