

Munk & Nissen Ejendomme A/S  
Ægirsvej 6  
6100 Haderslev  
CVR nr. 35 87 15 51

Årsrapport for året 1. januar - 31. december 2016  
(2. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 25 / 4 2017

  
Lise Munk-Fredslund

# Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-12

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret  
1. januar - 31. december 2016 for Munk & Nissen Ejendomme A/S, Haderslev.

Ledelsen erklærer:

- \* Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- \* At årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktivitet.
- \* At ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.
- \* At selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

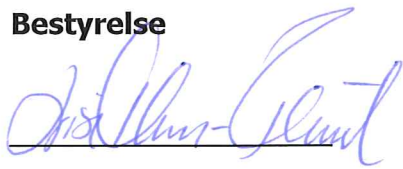
Haderslev, den 8. april 2017

## Direktionen



Henrik Nissen


## Bestyrelse



Lise Munk-Fredslund  
Formand



Henrik Nissen



Mette Broholm Nissen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb og udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen er beliggende i det centrale Århus og er fuldt udlejet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Værdiansættelse af investeringsejendomme**

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til beregnet dagsværdi, kr. 14.000.000, pr. 31. december 2016.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, som svarer til sammenlignelige vurderinger i nærområdet, som øvrige ejendomme vurderes ud fra af sagkyndige mæglere.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 3,75 % p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau m.v.

### Regulering og udvikling

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste huslejereguleringer og ændrede driftsomkostninger. Ændret anvendelse af ejendommen, herunder forbedring og modernisering kan ligeledes udvikle ejendommene.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet; artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet; kontoform.

## **Resultatopgørelsen**

### Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

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 på realkreditlån, samt afholdte transaktionsomkostninger ved låneoptagelse/omlægning.

### Skat af årets resultat

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**

### Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration  
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- 6) + refusionssaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages faktiske lejeindtægter for 2016. Der har været og forventes fortsat 100 % udlejning.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje. Dette er dog ikke tilfældet i år.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, ind- og udvendig vedligeholdelse, herunder Grundejernes Inv.fond § 18 b, forsyningsomkostninger etc



#### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

#### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

#### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

#### 7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### Skyldig skat og udskudt skat (Anden gæld)

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 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse for året 2016

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	505.502	447.551
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-424.588</u>	<u>-368.244</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	80.914	79.307
2. Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>500.000</u>	<u>1.499.926</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	580.914	1.579.233
1. Skat af årets resultat	<u>-169.341</u>	<u>-306.002</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>411.573</u></u>	<u><u>1.273.231</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>411.573</u>	<u>1.273.231</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>411.573</u></u>	<u><u>1.273.231</u></u>

### Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
2. Grunde og bygninger	<u>14.000.000</u>	<u>99,7</u>	<u>13.500.000</u>	<u>99,2</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.000.000</u>	<u>99,7</u>	<u>13.500.000</u>	<u>99,2</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>14.000.000</u></u>	<u><u>99,7</u></u>	<u><u>13.500.000</u></u>	<u><u>99,2</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>				
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>48.619</u>	<u>0,3</u>	<u>107.322</u>	<u>0,8</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>48.619</u></u>	<u><u>0,3</u></u>	<u><u>107.322</u></u>	<u><u>0,8</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>14.048.619</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>13.607.322</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b><u>PASSIVER</u></b>				
<b><u>Egenkapital</u></b>				
	1.000.000	7,1	1.000.000	7,3
	<u>3.184.805</u>	<u>22,7</u>	<u>2.773.231</u>	<u>20,4</u>
<b>3. Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.184.805</u></b>	<b><u>29,8</u></b>	<b><u>3.773.231</u></b>	<b><u>27,7</u></b>
 <b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>				
<b>1. Hensættelser til udskudt skat</b>	<b><u>457.548</u></b>	<b><u>3,3</u></b>	<b><u>297.028</u></b>	<b><u>2,2</u></b>
 <b><u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u></b>				
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b><u>9.054.484</u></b>	<b><u>64,5</u></b>	<b><u>9.163.796</u></b>	<b><u>68,2</u></b>
<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.054.484</u></b>	<b><u>64,5</u></b>	<b><u>9.163.796</u></b>	<b><u>68,2</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	112.400	0,8	112.400	0,0
Anden gæld	<u>239.382</u>	<u>1,7</u>	<u>260.867</u>	<u>1,9</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>351.782</u></b>	<b><u>2,5</u></b>	<b><u>373.267</u></b>	<b><u>1,9</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.406.266</u></b>	<b><u>67,0</u></b>	<b><u>9.537.063</u></b>	<b><u>70,1</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.048.619</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>13.607.322</u></b>	<b><u>100,0</u></b>
 <b>5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>8.821</u>	<u>8.974</u>
Udskudte skatteforpligtelser ultimo	<u>457.548</u>	<u>297.028</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	457.548	297.028
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-297.028</u>	<u>0</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>160.520</u>	<u>297.028</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u><u>169.341</u></u>	<u><u>306.002</u></u>

### **Note 2. Materielle anlægsaktiver**

#### **Grunde og bygninger**

Kostpris primo	12.000.074	0
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>12.000.074</u>
<b>Samlet kostpris ultimo</b>	<u>12.000.074</u>	<u>12.000.074</u>
Værdiregulering primo	1.499.926	0
Regnskabsårets værdiregulering	<u>500.000</u>	<u>1.499.926</u>
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<u>1.999.926</u>	<u>1.499.926</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><u>14.000.000</u></u>	<u><u>13.500.000</u></u>

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen kr. 10.200.000.

### **Note 3. Egenkapital**

	Egenkapital primo året	Forslag til resultat fordeling	Forslag til resultat fordeling
Virksomhedskapital	1.000.000		1.000.000
Overført resultat	<u>2.773.231</u>	<u>411.573</u>	<u>3.184.805</u>
	<u>3.773.231</u>	<u>411.573</u>	<u>4.184.805</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i aktier à kr. 1.000 eller multipla heraf.

**Note 4. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.276.196	9.166.884	112.400	8.606.884

**Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

På selskabets bygninger og grund beliggende Vestre Ringgade 154, 8000 Århus

er tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.	Sidste år
Nykredit (opr. 9.580.000)	<u>9.166.884</u>	<u>9.276.196</u>
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>14.000.000</u>	<u>13.500.000</u>