

MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S

Ægirsvej 6
6100 Haderslev

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/01/2020

Lise Munk-Fredslund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S
Ægirsvej 6
6100 Haderslev

e-mailadresse: mm@revisor.dk

CVR-nr: 35871551

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Haderslev, den 28/01/2020

Direktion

Michael Munk-Fredslund

Bestyrelse

Henrik Nissen

Lise Munk-Fredslund

Michael Munk-Fredslund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 702.850, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 6.500.684.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der omfatter løn, pension og andre omkostninger til ansatte og ledelse, vedrører administrationen af investeringsejendommene.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme og tilhørende gæld.

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 på realkreditlån, samt afholdte transaktionsomkostninger ved låneoptagelse/omlægning.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusive købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 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.

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 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		439.436	571.801
Personaleomkostninger	1		
Lønninger		-113.937	
Resultat af ordinær primær drift		325.499	571.801
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	931.900	1.362.505
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.000	
Øvrige finansielle omkostninger		-358.360	-475.253
Ordinært resultat før skat		901.039	1.459.053
Skat af årets resultat		-198.189	-321.005
Årets resultat		702.850	1.138.048
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		702.850	1.138.048
I alt		702.850	1.138.048

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		17.500.000	16.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		17.500.000	16.500.000
Anlægsaktiver i alt		17.500.000	16.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			300.000
Andre tilgodehavender			56.399
Tilgodehavender i alt			356.399
Likvide beholdninger		49.446	0
Omsætningsaktiver i alt		49.446	356.399
Aktiver i alt		17.549.446	16.856.399

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		5.500.684	4.797.834
Egenkapital i alt		6.500.684	5.797.834
Hensættelse til udskudt skat		1.084.107	885.918
Hensatte forpligtelser i alt		1.084.107	885.918
Gæld til realkreditinstitutter		8.833.726	8.946.689
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		520.648	550.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.354.374	9.496.689
Gæld til realkreditinstitutter		129.144	112.400
Gæld til banker			288.857
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		200.000	
Skyldig selskabsskat			9.841
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		281.137	264.860
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		610.281	675.958
Gældsforpligtelser i alt		9.964.655	10.172.647
Passiver i alt		17.549.446	16.856.399

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Løn og gager	113.937	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>113.937</u>	<u>0</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Note 2. Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme

Kostpris primo	12.637.569	12.000.074
Tilgang i året	68.100	637.495
Samlet kostpris ultimo	12.705.669	12.637.569
Værdiregulering primo	3.862.431	2.499.926
Årets værdiregulering	931.900	1.362.505
Værdiregulering ultimo	4.794.331	3.862.431
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.500.000	16.500.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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 2019. 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".

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015. En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent). Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet. Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden, der er beskrevet ovenfor.

Fastsættelse af ejendommens afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen, dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 3,5 % p.a.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.948.150	114.424	8.833.726	8.263.726
Kreditinstitutter, GI	535.368	14.720	520.648	446.648
	9.483.518	129.144	9.354.374	8.710.374

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Munk-Fredslund Holding ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund er tinglyst følgende hæftelser:	Kr.	Sidste år
Nykredit og Grundejernes Inv.fond (opr. 9.888.000)	9.483.518	9.609.089
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	17.500.000	16.500.000

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1