

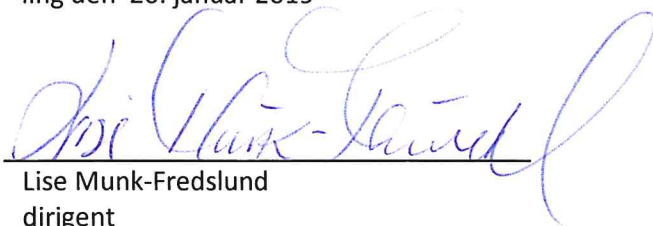
MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S

Ægirsvej 6
6100 Haderslev

CVR-nr. 35 87 15 51

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. januar 2019



Lise Munk-Fredslund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	6
Balance 31. december 2018	7
Noter til årsrapporten	9

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.


Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 20. januar 2019

Direktion



Michael Munk-Fredslund
direktør

Bestyrelse



Lise Munk-Fredslund
formand



Mette Broholm Nissen



Henrik Nissen

Selskabsoplysninger

Selskabet

MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S
Ægirsvej 6
6100 Haderslev

CVR-nr.: 35 87 15 51

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Haderslev

Bestyrelse

Lise Munk-Fredslund, formand
Mette Broholm Nissen
Henrik Nissen

Direktion

Michael Munk-Fredslund, direktør

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 2018 udviser et overskud på kr. 1.138.048, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.797.834.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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 lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 i 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 inkl. 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.

Egenkapital

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 acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		571.801	536.538
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.362.505</u>	<u>500.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.934.306	1.036.538
Finansielle omkostninger		<u>-475.253</u>	<u>-425.438</u>
Resultat før skat		1.459.053	611.100
Skat af årets resultat		<u>-321.005</u>	<u>-136.119</u>
Årets resultat		<u><u>1.138.048</u></u>	<u><u>474.981</u></u>
Overført resultat		<u>1.138.048</u>	<u>474.981</u>
		<u><u>1.138.048</u></u>	<u><u>474.981</u></u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>16.500.000</u>	<u>14.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.500.000</u>	<u>14.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.500.000</u>	<u>14.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		300.000	0
Andre tilgodehavender		<u>56.399</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>356.399</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>70.649</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>356.399</u>	<u>70.649</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.856.399</u></u>	<u><u>14.570.649</u></u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		4.797.834	3.659.786
Egenkapital		<u>5.797.834</u>	<u>4.659.786</u>
Hensættelse til udskudt skat		885.918	577.123
Hensatte forpligtelser i alt		<u>885.918</u>	<u>577.123</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.946.689	8.938.815
Anden gæld		550.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>9.496.689</u>	<u>8.938.815</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	112.400	116.000
Banker		288.857	0
Selskabsskat		9.841	14.544
Anden gæld		264.860	264.381
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>675.958</u>	<u>394.925</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.172.647</u>	<u>9.333.740</u>
Passiver i alt		<u>16.856.399</u>	<u>14.570.649</u>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	12.000.074
Tilgang i årets løb	637.495
Kostpris 31. december 2018	<u>12.637.569</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	2.499.926
Årets værdireguleringer	1.362.505
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>3.862.431</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>16.500.000</u></u>

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).

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages faktiske lejeindtægter for 2018. 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 investeringsejendomme".

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 3,75 % p.a.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.938.815	8.946.689	112.400	8.486.700
Anden gæld	0	550.000	0	550.000
	8.938.815	9.496.689	112.400	9.036.700

3 Eventualposter mv.

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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.497, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 16.500.