

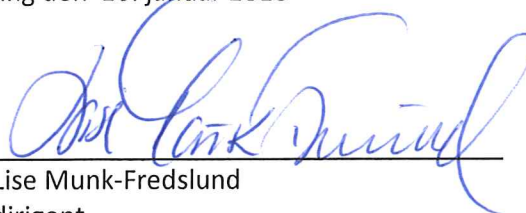
Munk & Nissen Ejendomme A/S

Ægirsvej 6
6100 Haderslev

CVR-nr. 35 87 15 51

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. januar 2018



Lise Munk-Fredslund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	6
Balance 31. december 2017	7
Noter til årsrapporten	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2018

Direktion



Henrik Nissen
direktør

Bestyrelse



Lise Munk-Fredslund
formand



Mette Broholm Nissen
næst formand



Henrik Nissen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Munk & Nissen Ejendomme A/S Ægirsvej 6 6100 Haderslev CVR-nr.: 35 87 15 51 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Hjemsted: Haderslev
Bestyrelse	Lise Munk-Fredslund, formand Mette Broholm Nissen, næstformand Henrik Nissen
Direktion	Henrik Nissen, 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 2017 udviser et overskud på kr. 474.981, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.659.786.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Munk & Nissen Ejendomme A/S for 2017 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 lejer.

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 finansiel 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

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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme 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 acontoskatter.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		536.538	505.502
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.036.538	1.005.502
Finansielle omkostninger		<u>-425.438</u>	<u>-424.588</u>
Resultat før skat		611.100	580.914
Skat af årets resultat	1	<u>-136.119</u>	<u>-169.341</u>
Årets resultat		<u>474.981</u>	<u>411.573</u>
Overført resultat		<u>474.981</u>	<u>411.573</u>
		<u>474.981</u>	<u>411.573</u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>14.500.000</u>	<u>14.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.500.000</u>	<u>14.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.500.000</u>	<u>14.000.000</u>
Likvide beholdninger		<u>70.649</u>	<u>48.619</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>70.649</u>	<u>48.619</u>
Aktiver i alt		<u>14.570.649</u>	<u>14.048.619</u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.659.786	3.184.805
Egenkapital	3	<u>4.659.786</u>	<u>4.184.805</u>
Hensættelse til udskudt skat		577.123	457.548
Hensatte forpligtelser i alt		<u>577.123</u>	<u>457.548</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.938.815	9.054.484
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>8.938.815</u>	<u>9.054.484</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	116.000	112.400
Selskabsskat		14.544	8.821
Anden gæld		264.381	230.561
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>394.925</u>	<u>351.782</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.333.740</u>	<u>9.406.266</u>
Passiver i alt		<u>14.570.649</u>	<u>14.048.619</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	16.544	8.821
Årets udskudte skat	<u>119.575</u>	<u>160.520</u>
	<u>136.119</u>	<u>169.341</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>12.000.074</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>12.000.074</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	1.999.926
Årets værdireguleringer	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>2.499.926</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>14.500.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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) + refusionsaldi
 - 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionsaldi (6).

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages faktiske lejeindtægter for 2017. 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".

Opgørelse af ejendommens driftsafkast

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.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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.

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000.000	3.184.805	4.184.805
Årets resultat	0	474.981	474.981
Egenkapital 31. december 2017	1.000.000	3.659.786	4.659.786

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.054.484	8.938.815	116.000	8.322.815
	9.054.484	8.938.815	116.000	8.322.815

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.241, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 14.500.