

---

# *Munkbrovej 4 ApS*

Sct Jørgens Bakke 4, 7500 Holstebro

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 37 00 43 16

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 29/6 2023

Lars Erik Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Munkbrovej 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 29. juni 2023

**Direktion**

Lars Erik Jensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Munkbrovej 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Munkbrovej 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Herning, den 29. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Munkbrovej 4 ApS  
Sct Jørgens Bakke 4  
7500 Holstebro

CVR-nr: 37 00 43 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holstebro

**Direktion**

Lars Erik Jensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning, køb og salg af ejendomme samt at foretage investering i øvrigt.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 56.225, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.688.045.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>9.929</b>	<b>297.843</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-1.500.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>9.929</b>	<b>-1.202.157</b>
Andre driftsomkostninger		-55.075	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-45.146</b>	<b>-1.202.157</b>
Finansielle indtægter	2	148.396	10.132
Finansielle omkostninger	3	-50.918	-139.979
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.332</b>	<b>-1.332.004</b>
Skat af årets resultat		3.893	293.062
<b>Årets resultat</b>		<b>56.225</b>	<b>-1.038.942</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	56.225	-1.038.942
	<b>56.225</b>	<b>-1.038.942</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		0	7.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>7.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>7.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.001.442	364.160
Andre tilgodehavender		0	5.657
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.001.442</b>	<b>369.817</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>68.407</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.001.442</b>	<b>438.224</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.001.442</b>	<b>7.438.224</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.638.045	1.581.820
<b>Egenkapital</b>		<b>1.688.045</b>	<b>1.631.820</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	241.053
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>241.053</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.225.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>5.225.706</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	131.398
Kreditinstitutter		65.628	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.609	19.601
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	41.908
Selskabsskat		237.160	36.938
Deposita		0	109.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>313.397</b>	<b>339.645</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>313.397</b>	<b>5.565.351</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.001.442</b>	<b>7.438.224</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.581.820	1.631.820
Årets resultat	0	56.225	56.225
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.638.045</b>	<b>1.688.045</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	66.127	10.132
Andre finansielle indtægter	82.269	0
	<u>148.396</u>	<u>10.132</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	592
Andre finansielle omkostninger	50.918	139.387
	<u>50.918</u>	<u>139.979</u>

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	5.904.308
Afgang i årets løb	-5.904.308
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.095.692
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-1.095.692
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	4.860.231
Mellem 1 og 5 år	0	365.475
Langfristet del	0	5.225.706
Inden for 1 år	0	131.398
	<b>0</b>	<b>5.357.104</b>

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for LEJ Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Munkbrovej 4 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med LEJ Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsjendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommens grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 0 år.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsjendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.