

# Munkbrovej 4 ApS

Sct Jørgens Bakke 4  
7500 Holstebro

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/06/2020**

---

**Lars Erik Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Munkbrovej 4 ApS  
Sct Jørgens Bakke 4  
7500 Holstebro

CVR-nr: 37004316  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
Brotorvet 6  
7500 Holstebro  
DK Danmark  
CVR-nr: 36115432  
P-enhed: 1019836211

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019 for Munkbrovej 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Holstebro, den 22/04/2020

## Direktion

Lars Erik Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Munkbrovej 4 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Munkbrovej 4 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, 22/04/2020

Preben Hald , mne357  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
CVR: 36115432

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift er stabil. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt at anvende bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 32 om at sammendrage posterne nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Indtægten indregnes ekskl. moms.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles ved første indregning til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §38.

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme, baseret på ejendommens forventede afkast (den afkastbaserede metode). De anvendte afkastkrav afhænger af ejendommens beliggenhed, ejendomsstype og anvendelsesmulighed samt indretning og lejernes bonitet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Administrationsselskabet betaler koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, indregnes i balancen som tilgodehavende hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>321.834</b>	<b>343.720</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>321.834</b>	<b>343.720</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	651	10.954
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-88.145	-103.306
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>234.340</b>	<b>251.368</b>
Skat af årets resultat .....		-51.575	-55.556
<b>Årets resultat .....</b>		<b>182.765</b>	<b>195.812</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		182.765	195.812
<b>I alt .....</b>		<b>182.765</b>	<b>195.812</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		8.500.000	8.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
Andre tilgodehavender .....		4.827	146
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.827</b>	<b>146</b>
Likvide beholdninger .....		0	18.467
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.827</b>	<b>18.613</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.504.827</b>	<b>8.518.613</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		2.474.856	2.292.091
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.524.856</b>	<b>2.342.091</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		571.053	571.053
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>571.053</b>	<b>571.053</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.683.565	4.855.265
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>4.683.565</b>	<b>4.855.265</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		172.990	172.211
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		317.516	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		85.546	436.597
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		149.301	141.396
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>725.353</b>	<b>750.204</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.408.918</b>	<b>5.605.469</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.504.827</b>	<b>8.518.613</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	2.292.091	2.342.091
Årets resultat .....		182.765	182.765
Egenkapital, ultimo .....	50.000	2.474.856	2.524.856

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	651	10.954
	<b>651</b>	<b>10.954</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.529	0
Andre finansielle omkostninger	74.616	103.306
	<b>88.145</b>	<b>103.306</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Grunde og bygninger</b>		
Samlet kostpris 1/1	5.904.308	5.904.308
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>SAmlet kostpris 31/12</b>	<b>5.904.308</b>	<b>5.904.308</b>
Samlede værdireguleringer 1/1	2.595.692	2.595.692
Årets værdiregulering	0	0
<b>Samlede værdireguleringer 31/12</b>	<b>2.595.692</b>	<b>2.595.692</b>
<b>Samlet værdi 31/12</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>Offentlig vurdering 1. oktober 2019</b>	<b>5.400.000</b>	<b>5.400.000</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,9% pr. 31.12.2019.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2019 kr.	2018 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	3.988.229	4.190.313
	<u>3.988.229</u>	<u>4.190.313</u>

#### 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

##### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Usikkerheden henføres til, at værdien på ejendommen er påvirket af den manglende omsætning af ejendomme.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for LEJ Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 4.893, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.500.

Til sikkerhed for egen bankgæld og bankgæld tilhørende Sankt Jørgens Bakke 4 ApS er deponeret ejerpantebreve på tkr. 4.500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt tkr. 8.500.

#### 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	2019 0
------------------------------------	-----------