

**Munkebakke ApS**  
Lene Haus Vej 15, 7430 Ikast

**CVR-nr. 37 27 46 66**

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. august 2020

---

Claus Keld Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Munksbakke ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 28. august 2020

### **Direktion**

Claus Keld Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Munksbakke ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Munksbakke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 28. august 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne16538

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Munskbakke ApS<br>Lene Haus Vej 15<br>7430 Ikast   |
|                        | CVR-nr.: 37 27 46 66<br>Stiftet: 2. december 2015<br>Hjemsted: Ikast-Brande<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Claus Keld Hansen  |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast                                |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Andelskassers Bank A/S, Strøget 36, 7430 Ikast  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel samt opførelse af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -2.758 t.kr. mod 113 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabet opfører og sælger boliger. Der er indgået entreprisekontrakt på 74 boliger, hvoraf der er afleveret 54 boliger pr. 31. december 2019. Der afleveres yderligere 6 boliger i 2020, og de resterende 14 boliger er pr. 1. juli 2020 alle udlejet.

Selskabet har pr. 31. december 2019 en negativ egenkapital på 2.648 t.kr. Ledelsen forventer på basis af de indgående lejekontrakter og en markedsbestemt afkastsats, at ejendommene i 2020 kan værdiansættes til ca. 37 mio. kr., og der kan opnås finansiering af ejendommene baseret på denne værdi. Ved en regulering af værdien af ejendommene til 37 mio. kr. vil egenkapitalen være reetableret.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke udover ovennævnte indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Munksbakke ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger ved opførelse af ejendomme til videresalg.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg indregnes til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til opførelsen af ejendommene, herunder renter i byggeperioden.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Munksbakke ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | <u>2019</u>       | <u>2018</u>    |
|---|-------------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                        | <b>-3.529.309</b> | <b>144.483</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger       | -6.517            | 0              |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-3.535.826</b> | <b>144.483</b> |
| 2 Skat af årets resultat                | 777.900           | -31.800        |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-2.757.926</b> | <b>112.683</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                   |                |
| Overføres til overført resultat         | 0                 | 112.683        |
| Disponeret fra overført resultat        | -2.757.926        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-2.757.926</b> | <b>112.683</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                               |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note   | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                          |                          |
| 3 Ejendomme til videresalg                   | <u>33.970.835</u>        | <u>45.094.805</u>        |
| Varebeholdninger i alt                       | <u>33.970.835</u>        | <u>45.094.805</u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 0                        | 29.405                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                        | 5.000                    |
| Udskudte skatteaktiver                       | 760.200                  | 0                        |
| Andre tilgodehavender                        | <u>1.059.706</u>         | <u>142.800</u>           |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>1.819.906</u>         | <u>177.205</u>           |
| Likvide beholdninger                         | <u>0</u>                 | <u>16.425</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u><b>35.790.741</b></u> | <u><b>45.288.435</b></u> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <u><b>35.790.741</b></u> | <u><b>45.288.435</b></u> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |  |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
| 4                             | Virksomhedskapital                           | 50.000                   | 50.000                   |
| 5                             | Overført resultat                            | -2.697.836               | 60.090                   |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>-2.647.836</u></b> | <b><u>110.090</u></b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 0                        | 17.700                   |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>0</u></b>          | <b><u>17.700</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                    | 29.107.072               | 29.577.235               |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 7.824.988                | 15.072.937               |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 1.506.517                | 0                        |
| 6                             | Anden gæld                                   | 0                        | 510.473                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>38.438.577</u>        | <u>45.160.645</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>38.438.577</u></b> | <b><u>45.160.645</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>35.790.741</u></b> | <b><u>45.288.435</u></b> |
| <br>                          |  |                          |                          |
| 7                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |                          |
| 8                             | <b>Eventualposter</b>                        |                          |                          |

## Noter

---

|  | <u>2019</u>       | <u>2018</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder   | 6.517             | 0                 |
|  | <u>6.517</u>      | <u>0</u>          |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>   |                   |                   |
| Årets regulering af udskudt skat   | -777.900          | 31.800            |
|  | <u>-777.900</u>   | <u>31.800</u>     |
| <b>3. Ejendomme til videresalg</b>   |                   |                   |
| I posten er indeholdt finansieringsomkostninger med 959 t.kr.  |                   |                   |
|  | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>   |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar   | 50.000            | 50.000            |
|  | <u>50.000</u>     | <u>50.000</u>     |
| <b>5. Overført resultat</b>  |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar  | 60.090            | -52.593           |
| Årets overførte overskud eller underskud   | -2.757.926        | 112.683           |
|  | <u>-2.697.836</u> | <u>60.090</u>     |
| <b>6. Anden gæld</b>   |                   |                   |
| Af anden gæld udgør gæld til det offentlige 0 t.kr. mod 360 t.kr.  |                   |                   |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                   |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående ejendomme til videresalg. |                   |                   |

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KH Bolig Projektsalg ApS, CVR-nr. 38740563 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.