

**Munk Jensen Udlejning ApS**

**Ellinge Mosevej 1**

**4573 Højby**

**CVR-nummer 38669699**

**Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. november 2019



Kiehn Munk Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Munk Jensen Udlejning ApS  
Ellinge Mosevej 1  
4573 Højby

Hjemstedskommune: Odsherred  
CVR-nummer: 38669699  
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Direktion

Kiehn Munk Jensen

### Pengeinstitut

Danske Bank

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Munk Jensen Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højby, 28. november 2019

Direktionen:

  
Kiehn Munk Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapital ejeren i Munk Jensen Udlejning ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Munk Jensen Udlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

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.

Holbæk, 28. november 2019

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343



Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor  
mne7103

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været investering, udlejning og drift af ejendomme, samt andet i naturlig tilknytning hertil værende virksomhed.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,75-8,0%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 8,0% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1,0%. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK +1.050/-760 før skat.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



		2018/19	2018
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>488.761</b>	<b>110</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	206.094	251
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>694.854</b>	<b>361</b>
	Finansielle indtægter	0	0
1	Finansielle omkostninger	-126.919	-23
	<b>Resultat før skat</b>	<b>567.935</b>	<b>338</b>
2	Skat af årets resultat	-65.306	-57
	<b>Årets resultat</b>	<b>502.629</b>	<b>281</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	502.629	281
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>502.629</b>	<b>281</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
4	Investeringsejendomme	6.980.000	4.850
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.980.000</b>	<b>4.850</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.980.000</b>	<b>4.850</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	17.254	0
	Periodeafgrænsningsposter	32.055	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>49.309</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>94.445</b>	<b>584</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>143.754</b>	<b>584</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.123.754</b>	<b>5.434</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.034.653	2.532
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.084.653</b>	<b>2.582</b>
	Hensættelser til udskudt skat	368.036	302
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>368.036</b>	<b>302</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.127
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	14.982	18
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.982</b>	<b>1.146</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	17
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.350	470
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.582.791	865
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	7.942	0
	Selskabsskat	0	49
	Anden gæld	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.000	3
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.656.083</b>	<b>1.404</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.039.101</b>	<b>2.852</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.123.754</b>	<b>5.434</b>
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2018/19 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital, primo	50.000	50
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
	Overført resultat, primo	2.532.023	2.251
	Årets overførte resultat	502.629	281
	<b>Overført resultat</b>	<b>3.034.653</b>	<b>2.532</b>
9	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.084.653</b>	<b>2.582</b>

Noter	2018/19	2018	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter Munk Jensen Holding ApS	61.686	2
	Renter Munk Jensen A/S	16.665	0
	Andre finansielle omkostninger	48.568	22
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>126.919</b>	<b>23</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	-2.272	18
	Regulering af udskudt skat	65.955	38
	Regulering af tidligere års skat	1.623	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>65.306</b>	<b>57</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	Kostpris 1. juli	4.573.680	3.665
	Tilgang i årets løb	2.388.066	909
	Afgang i årets løb	-464.160	0
	Kostpris 30. juni	6.497.586	4.574
	Dagsværdiregulering 1. juli	276.320	25
	Årets dagsværdiregulering	206.094	251
	Dagsværdireguleringer 30. juni	482.414	276
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>6.980.000</b>	<b>4.850</b>

	2018/19	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

Investeringsjendomme består af 10 udlejningsjendomme beliggende primært i Odsherred samt 1 ejerlejlighed i Hirtshals. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 7-årig periode.

Investeringsjendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,75-8,0%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 8,0% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1,0%. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsjendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK +1.050/-760 før skat.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	1.041
--	---	-------

#### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets investeringsjendomme. Usikkerhed ved indregning og måling er fyldestgørende beskrevet i note 4 samt i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Munk Jensen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter	2018/19	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>9 Egenkapital i alt</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	<u>3.034.653</u>	<u>2.532</u>
<b>Egenkapital i alt i alt</b>	<b><u>3.084.653</u></b>	<b><u>2.582</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á 1.000 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet 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 ressourcer 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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger med videre.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen med videre.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Deposita måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.