

# MUN Ejendomme ApS

Tyttebærvej 19  
9631 Gedsted

CVR-nr. 41 35 77 38

**Årsrapport for 2023**  
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. juli 2024

---

Mads Ulrich Nørskov  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MUN Ejendomme 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Gedsted, den 9. juli 2024

### **Direktion**

Mads Ulrich Nørskov

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i MUN Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for MUN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Herning, den 9. juli 2024

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Ulrik Alminde  
Statsautoriseret revisor  
mne34088

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MUN Ejendomme ApS  
Tyttebærvej 19  
9631 Gedsted

CVR-nr.: 41 35 77 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 13. maj 2020

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Vesthimmerland

### Direktion

Mads Ulrich Nørskov

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nygade 4, 1. sal  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 601.591, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 418.665.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabets kapital. Ledelsen forventer at reetablerer kapitalen via selskabets fremadrettede indtjening.

Det er en forudsætning for forsat drift at koncern internt gæld ikke bliver indfriet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MUN Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes for perioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:



## Anvendt regnskabspraksis

### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 10-50 år år

Restværdi: 20%

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og indestående i pengeinstitutter.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>341.882</b>	<b>258.129</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-102.930</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-127.741	-116.494
Andre driftsomkostninger		<u>-311.653</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-200.442</b>	<b>141.635</b>
Finansielle indtægter		24.209	361.228
Finansielle omkostninger	2	<u>-417.335</u>	<u>-277.351</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-593.568</b>	<b>225.512</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-8.023</u>	<u>-55.833</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-601.591</u></b>	<b><u>169.679</u></b>
Overført resultat		<u>-601.591</u>	<u>169.679</u>
		<b><u>-601.591</u></b>	<b><u>169.679</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	6.945.629	8.956.848
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.945.629</u></b>	<b><u>8.956.848</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.945.629</u></b>	<b><u>8.956.848</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	389
Andre tilgodehavender		12.470	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	263.068	104.948
Udskudt skatteaktiv		0	14.714
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>275.538</u></b>	<b><u>120.051</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>421.405</u></b>	<b><u>307.367</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>696.943</u></b>	<b><u>427.418</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.642.572</u></u></b>	<b><u><u>9.384.266</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-458.665	142.925
<b>Egenkapital</b>		<b>-418.665</b>	<b>182.925</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.547.792	5.155.662
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>3.547.792</b>	<b>5.155.662</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	57.905	167.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.400	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.216.804	3.674.438
Selskabsskat		0	63.856
Anden gæld		100.451	16.521
Deposita		132.885	123.205
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.513.445</b>	<b>4.045.679</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.061.237</b>	<b>9.201.341</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.642.572</b>	<b>9.384.266</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	142.926	182.926
Årets resultat	0	-601.591	-601.591
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-458.665</u></b>	<b><u>-418.665</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>102.930</u>	<u>0</u>
	<b><u>102.930</u></b>	<b><u>0</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	157.171	90.221
Andre finansielle omkostninger	<u>260.164</u>	<u>187.130</u>
	<b><u>417.335</u></b>	<b><u>277.351</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	63.856
Årets udskudte skat	14.714	-8.023
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-6.691</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.023</u></b>	<b><u>55.833</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsej endomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	9.073.342
Tilgang i årets løb	418.750
Afgang i årets løb	<u>-2.318.980</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>7.173.112</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	116.494
Årets afskrivninger	127.741
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-16.752</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>227.483</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>6.945.629</u></u></b>

### 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

#### Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

##### Direktion

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Udestående gæld	104.948	0
Rentefod (%)	12,33%	0,00%



## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.323.321</u>	<u>3.605.697</u>	<u>57.905</u>	<u>3.094.007</u>
	<u><b>5.323.321</b></u>	<u><b>3.605.697</b></u>	<u><b>57.905</b></u>	<u><b>3.094.007</b></u>

### 7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er en forudsætning for fortsat drift at man kan opretholde den koncern interne finansiering.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MUN Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.1512, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 6.535.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulrik Alminde

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulrik Kølbæk Alminde

Revisor

ID: 0df0a36b-15dc-48fe-8f1b-108476b0fe5d

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2024 kl.: 11:18:07

Underskrevet med MitID



## Mads Ulrich Nørskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Ulrich Nørskov

Direktør

ID: f15e4e80-2ae5-4b31-816f-43a835333b31

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2024 kl.: 13:00:07

Underskrevet med MitID



## Mads Ulrich Nørskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Ulrich Nørskov

Dirigent

ID: f15e4e80-2ae5-4b31-816f-43a835333b31

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2024 kl.: 13:00:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 091a73JRXkz251943806

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).