

MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S

CVR-nr.: 35871551

Kelstrupvej 163
6100 Haderslev

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

05/02/2023

Michael Munk-Fredslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S
Kelstrupvej 163
6100 Haderslev
e-mailadresse: mm@revisor.dk
CVR-nr.: 35871551
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Haderslev, den 23/01/2023

Direktion

Michael Munk-Fredslund

Bestyrelse

Niels Munk-Fredslund

Lise Munk-Fredslund

Michael Munk-Fredslund

Mads Munk-Fredslund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 179.628, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.352.594.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet; artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet; kontoform.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der omfatter løn, pension og andre omkostninger til ansatte og ledelse, vedrører administrationen af investeringsejendommene.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån, samt afholdte transaktionsomkostninger ved låneoptagelse/omlægning.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 inklusive købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			700.510
Bruttofortjeneste/Bruttotab		813.533	817.541
Personaleomkostninger	1		
Lønninger		-376.830	-240.625
Pensioner			-30.000
Resultat af ordinær primær drift		436.703	546.916
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			700.510
Andre finansielle indtægter		213.639	
Øvrige finansielle omkostninger		-420.050	-421.408
Ordinært resultat før skat		230.292	826.018
Skat af årets resultat		-50.664	-181.724
Årets resultat		179.628	644.294
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		179.628	644.294
I alt		179.628	644.294

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		25.300.000	25.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		25.300.000	25.300.000
Anlægsaktiver i alt		25.300.000	25.300.000
AKTIVER I ALT		25.300.000	25.300.000

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.352.594	6.172.966
Egenkapital i alt		7.352.594	7.172.966
Hensættelse til udskudt skat		1.296.812	1.273.725
Hensatte forpligtelser i alt		1.296.812	1.273.725
Gæld til realkreditinstitutter		14.836.139	15.260.190
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	14.836.139	15.260.190
Gæld til realkreditinstitutter		224.397	220.784
Gæld til banker		99.212	73.823
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.000.000	850.000
Skyldig selskabsskat		27.577	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		463.269	448.512
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.814.455	1.593.119
Gældsforpligtelser i alt		16.650.594	16.853.309
PASSIVER I ALT		25.300.000	25.300.000

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Løn og gager	376.830	240.625
Pensionsbidrag	0	30.000
	<u>376.830</u>	<u>270.625</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	15.060.536	224.397	14.836.139	13.584.201
	<u>15.060.536</u>	<u>224.397</u>	<u>14.836.139</u>	<u>13.584.201</u>

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Munk-Fredslund Holding ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund er tinglyst følgende hæftelser:	Kr.	
Nykredit (opr. 16.264.000)	15.060.536	15.480.974
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	25.300.000	25.300.000

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Note 2. Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme		
Kostpris primo	19.805.159	19.584.176
Tilgang i året	0	220.983
Samlet kostpris ultimo	19.805.159	19.805.159
Værdiregulering primo	5.494.841	4.794.331
Årets værdiregulering	0	700.510
Værdiregulering ultimo	5.494.841	5.494.841
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.300.000	25.300.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- 6) + refusionssaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages faktiske lejeindtægter for 2022. Der har været og forventes fortsat 100 % udlejning.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje. Dette er dog ikke tilfældet i år.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, ind- og udvendig vedligeholdelse, herunder Grundejernes Inv.fond § 18 b, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015. En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent). Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet. Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden, der er beskrevet ovenfor.

Fastsættelse af ejendommens afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen, dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 3,5 % p.a.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	2