

---

# MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S

**CVR-nr.: 35871551**

Kelstrupvej 163  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

**25/01/2026**

---

**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: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 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 25/01/2026

## Direktion

Michael Munk-Fredslund

## Bestyrelse

Niels Munk-Fredslund

Michael Munk-Fredslund

Mads Munk-Fredslund

Lise 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 2025 udviser et overskud på kr. 50.557, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 7.478.075.

# Anvendt regnskabspraksis

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

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 er 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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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 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, 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2		-145.075
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>813.683</b>	<b>894.891</b>
Personaleomkostninger	1		
Lønninger		-31.134	-191.375
Pensioner		-2.000	
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>780.549</b>	<b>703.516</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	0	-145.075
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-29.199	-16.043
Andre finansielle omkostninger		-686.489	-481.054
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>64.861</b>	<b>61.344</b>
Skat af årets resultat		-14.304	-13.474
<b>Årets resultat</b>		<b>50.557</b>	<b>47.870</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		50.557	47.870
<b>I alt</b>		<b>50.557</b>	<b>47.870</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		25.950.000	25.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.950.000</b>	<b>25.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.950.000</b>	<b>25.600.000</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.950.000</b>	<b>25.600.000</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.478.075	6.427.518
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.478.075</b>	<b>7.427.518</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.302.419	1.288.181
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.302.419</b>	<b>1.288.181</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.164.192	14.390.394
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>14.164.192</b>	<b>14.390.394</b>
Gæld til realkreditinstitutter		231.222	228.924
Gæld til banker		167.583	279.333
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.220.979	1.620.628
Skyldig selskabsskat		66	31.152
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		385.464	333.870
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.005.314</b>	<b>2.493.907</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.169.506</b>	<b>16.884.301</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.950.000</b>	<b>25.600.000</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	31.134	191.375
Pensionsbidrag	2.000	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>33.134</b>	<b>191.375</b>

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Aktiver der måles til dagsværdi	Kroner	Sidste år
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.250.234	20.106.742
Tilgang i året	350.000	143.492
Samlet kostpris ultimo	20.600.234	20.250.234
Værdiregulering primo	5.349.766	5.494.841
Årets værdiregulering	0	-145.075
Værdiregulering ultimo	5.349.766	5.349.766
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.950.000	25.600.000

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) + refusionsaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionsaldi (6).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages faktiske lejeindtægter for 2025. 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 § 119 og 120, 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.

**3. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	14.395.414	231.222	14.164.192	13.215.858
	<b>14.395.414</b>	<b>231.222</b>	<b>14.164.192</b>	<b>13.215.858</b>

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**

1