

MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S

CVR-nr.: 35871551

Ægirsvej 6
6100 Haderslev

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

09/01/2022

Lise Munk-Fredslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S
Ægirsvej 6
6100 Haderslev
e-mailadresse: mm@revisor.dk
CVR-nr: 35871551
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 09/01/2022

Direktion

Michael Munk-Fredslund

Bestyrelse

Niels Munk-Fredslund

Lise Munk-Fredslund
Formand

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 2021 udviser et overskud på kr. 644.294, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.172.966.

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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		817.541	663.047
Personaleomkostninger	1		
Lønninger		-240.625	-102.311
Pensioner		-30.000	
Resultat af ordinær primær drift		546.916	560.736
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	700.510	0
Øvrige finansielle omkostninger		-421.408	-524.854
Ordinært resultat før skat		826.018	35.882
Skat af årets resultat		-181.724	-7.894
Årets resultat		644.294	27.988
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		644.294	27.988
I alt		644.294	27.988

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		25.300.000	24.378.507
Materielle anlægsaktiver i alt		25.300.000	24.378.507
Anlægsaktiver i alt		25.300.000	24.378.507
Likvide beholdninger			2.529
Omsætningsaktiver i alt			2.529
AKTIVER I ALT		25.300.000	24.381.036

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.172.966	5.528.672
Egenkapital i alt		7.172.966	6.528.672
Hensættelse til udskudt skat		1.273.725	1.092.001
Hensatte forpligtelser i alt		1.273.725	1.092.001
Gæld til realkreditinstitutter		15.260.190	15.477.077
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	15.260.190	15.477.077
Gæld til realkreditinstitutter		220.784	219.000
Gæld til banker		73.823	252.763
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		850.000	350.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		448.512	461.523
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.593.119	1.283.286
Gældsforpligtelser i alt		16.853.309	16.760.363
PASSIVER I ALT		25.300.000	24.381.036

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Løn og gager	240.625	102.311
Pensionsbidrag	30.000	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	270.625	102.311

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme

Kostpris primo	19.584.176	12.705.669
Tilgang i året	220.983	6.878.507
Samlet kostpris ultimo	19.805.159	19.584.176
Værdiregulering primo	4.794.331	4.794.331
Årets værdiregulering	700.510	0
Værdiregulering ultimo	5.494.841	4.794.331
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.300.000	24.378.507

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 2021. 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 regnskabspraxis 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

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	15.477.077	220.784	15.260.190	14.156.190
	15.477.077	220.784	15.260.190	14.156.190

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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)	15.480.974	15.696.077
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	25.300.000	24.378.507

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	2