

---

# MUNK & NISSEN EJENDOMME A/S

**CVR-nr.: 35871551**

Kelstrupvej 163  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/02/2025**

---

**Michael Munk-Fredslund**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**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: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 28/02/2025

## 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 2024 udviser et overskud på kr. 47.870, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.427.518.

## 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 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 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 lånoptagelsestidspunktet 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>894.891</b>	<b>721.520</b>
Personaleomkostninger	1		
Lønninger		-191.375	-260.606
Pensioner			-1.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>703.516</b>	<b>459.914</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-145.075	
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-16.043	-13.423
Andre finansielle omkostninger		-481.054	-411.805
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>61.344</b>	<b>34.686</b>
Skat af årets resultat		-13.474	-7.632
<b>Årets resultat</b>		<b>47.870</b>	<b>27.054</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		47.870	27.054
<b>I alt</b>		<b>47.870</b>	<b>27.054</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		25.600.000	25.601.583
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.600.000</b>	<b>25.601.583</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.600.000</b>	<b>25.601.583</b>
Tilgodehavende skat			1.415
<b>Tilgodehavender i alt</b>			<b>1.415</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			<b>1.415</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.600.000</b>	<b>25.602.998</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.427.518	6.379.648
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.427.518</b>	<b>7.379.648</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.288.181	1.305.859
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.288.181</b>	<b>1.305.859</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.390.394	14.614.348
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>14.390.394</b>	<b>14.614.348</b>
Gæld til realkreditinstitutter		228.924	226.649
Gæld til banker		279.333	321.362
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.620.628	1.356.000
Skyldig selskabsskat		31.152	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		333.870	399.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.493.907</b>	<b>2.303.143</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.884.301</b>	<b>16.917.491</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.600.000</b>	<b>25.602.998</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	191.375	260.606
Pensionsbidrag	0	1.000
	<b>191.375</b>	<b>261.606</b>

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Aktiver der måles til dagsværdi	Kroner	Sidste år
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.106.742	19.805.159
Tilgang i året	143.492	301.583
Samlet kostpris ultimo	20.250.234	20.106.742
Værdiregulering primo	5.494.841	5.494.841
Årets værdiregulering	-145.075	0
Værdiregulering ultimo	5.349.766	5.494.841
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.600.000	25.601.583

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 2024. 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 3,75 % 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	14.619.318	228.924	14.390.394	13.451.485
	<b>14.619.318</b>	<b>228.924</b>	<b>14.390.394</b>	<b>13.451.485</b>

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

1