

---

# MUNKSGÅRD BYG INVEST ApS

**CVR-nr.: 27963765**

Munkebakke 10  
3230 Græsted

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/04/2024**

---

**Per Munksgård**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** MUNKSGÅRD BYG INVEST ApS  
Munkebakke 10  
3230 Græsted

CVR-nr.: 27963765  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for MUNKSGÅRD BYG INVEST ApS.

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.

Esbønderup, den 30/01/2024

## Direktion

Per Munksgård

Dorte Munksgård

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet har drevet virksomhed indenfor opkøb af ejendomme og efterfølgende renovering og udlejning eller salg af samme, desuden almindelig regningsarbejde indenfor tømrerfaget.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har været salg af ejendomme med tab, og derved en nogenlunde indtjening på driften i 2023. Der håbes på en bedre indtjening i det kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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.

Forpligtigelser 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet fremlægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt af sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg og udlejning af ejendomme samt salg af tømmerarbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes ekskl. Moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til køb af ejendomme, råvarer og hjælpematerialer omfatter køb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i værdiansættelserne af udlejningsejendommene.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 poster direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Tekniske anlæg og maskiner 5-10 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Aktiver med en kostpris på under 12.600 kr. pr. enhed. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdning er ejendomme indkøbt og istandsat til brug for salg.

### Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme balanceføres til kostpris med tillæg af forbedringer og a-conto avancer baseret på forventninger om fremtidige salgspriser mv.

Der foretages værdiregulering på den eksisterende ejendomsportefølge til dagsværdi.

Der afskrives ikke på udlejningsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat, Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Modsat udskudt skat benævnt skatteaktiv føres ligeledes over resultatopgørelsen og balanceføres som et aktiv.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til kostpris svarende til nominel værdi

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-309.319</b>	<b>716.076</b>
Personaleomkostninger	1	-312.845	-259.391
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-622.164</b>	<b>456.685</b>
Andre finansielle indtægter		0	28
Andre finansielle omkostninger		-288.223	-241.079
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-910.387</b>	<b>215.634</b>
Skat af årets resultat		133.000	39.700
<b>Årets resultat</b>		<b>-777.387</b>	<b>255.334</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-605.000	
Overført resultat		-172.387	255.334
<b>I alt</b>		<b>-777.387</b>	<b>255.334</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.967.180	8.875.615
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.967.180</b>	<b>8.875.615</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.967.180</b>	<b>8.875.615</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	8.428.083
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>0</b>	<b>8.428.083</b>
Udbytte hos tilknyttede virksomheder		94.542	0
Tilgodehavender moms og afgifter		6.524	9.702
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>101.066</b>	<b>9.702</b>
Likvide beholdninger		587.605	20.014
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>688.671</b>	<b>8.457.799</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.655.851</b>	<b>17.333.414</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		2.051.237	2.656.237
Overført resultat		1.561.646	1.734.033
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.737.883</b>	<b>4.515.270</b>
Hensættelse til udskudt skat		451.500	584.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>451.500</b>	<b>584.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.115.312	3.721.380
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.115.312</b>	<b>3.721.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	100.000
Gæld til banker		0	7.962.763
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	70.414
Skyldig selskabsskat		0	21.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		240.236	347.086
Periodeafgrænsningsposter		10.920	10.501
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>351.156</b>	<b>8.512.264</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.466.468</b>	<b>12.233.644</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.655.851</b>	<b>17.333.414</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	250.148	418.864
Refusioner	0	-112.214
ATP	2.556	3.408
Andre omkostninger til social sikring	6.687	2.787
	<u>259.391</u>	<u>312.845</u>

Selskabet har incl direktion beskæftiget 1 person

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, og hæfter derfor solidarisk for selskabsskatten for både moder og datter.

Derudover er ingen eventualforpligtelser. Der er ikke garantiforpligtelser, udover alm. reklamationsret med hensyn til udført arbejde.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pantsat sine investeringsejendomme overfor realkreditinstitutter.

Prioritetsgæld udgør nominelt 3.215.312821.380 kr. og de pantsatte ejendomme har en balanceværdi på kr. 6.967.180 incl dagsværdiregulering på kr. 2.051.237 og afskrivninger på kr. -132.820.

Overfor bank er der stillet sikkerhed af 3. mand i form af værdipapirdepot tilhørende moderselskabet.

Ledelsen har ligeledes kautioneret overfor realkreditinstitutter.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1