



Munk & Nielsen Boliger ApS

**Sygehusvej 4, 2. 20 Esbønderup
3230 Græsted**

CVR-nr. 44 98 30 87

Årsrapport for perioden 22. juli 2024 til 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026

Kenneth Munk
dirigent



Lyngsø Allé 3, bygning A, 2970 Hørsholm
+45 72108311 • ail@verumcura.dk • CVR: 43340646

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 22. juli - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. juli 2024 - 31. december 2025 for Munk & Nielsen Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. juli 2024 - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 18. marts 2026

Direktion

Jakob Johannes Whittard Munk
Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Munk & Nielsen Boliger ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Munk & Nielsen Boliger ApS for regnskabsåret 22. juli 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 18. marts 2026

Verum Cura
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 43 34 06 46

Anders Ilsøe
Registreret revisor
mne33775

Selskabsoplysninger

Selskabet

Munk & Nielsen Boliger ApS
Sygehusvej 4, 2. 20
3230 Græsted

CVR-nr.: 44983087

Regnskabsperiode: 22. juli 2024 - 31. december 2025

Stiftet: 22. juli 2024

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Jakob Johannes Whittard Munk Nielsen, direktør

Revisor

Verum Cura
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 43340646
Lyngsø Alle 3
2970 Hørsholm

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse og udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 29.742, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 69.742.

Selskabet har i året påbegyndt opførelsen af et større ejendomsprojekt med henblik på renovering/opførelse af ejendomme til boligformål.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Munk & Nielsen Boliger ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024/25 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 22. juli - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Bruttofortjeneste		528.318
Personaleomkostninger	1	<u>-233.072</u>
Resultat før finansielle poster		295.246
Finansielle indtægter	2	127
Finansielle omkostninger	3	<u>-257.243</u>
Resultat før skat		38.130
Skat af årets resultat	4	<u>-8.388</u>
Årets resultat		<u>29.742</u>
Overført resultat		<u>29.742</u>
		<u>29.742</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>16.012.873</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.012.873</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.012.873</u>
Selskabsskat		<u>1.270.575</u>
Tilgodehavender		<u>1.270.575</u>
Likvide beholdninger		<u>432.284</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.702.859</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.715.732</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>29.742</u>
Egenkapital		<u>69.742</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.278.963</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.278.963</u>
Kreditinstitutter		4.336.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.054
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.584.293
Anden gæld		<u>372.147</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.367.027</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.367.027</u>
Passiver i alt		<u><u>17.715.732</u></u>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 22. juli 2024	40.000	0	40.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>29.742</u>	<u>29.742</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>29.742</u>	<u>69.742</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	5.914.803
Pensioner	52.799
Andre omkostninger til social sikring	<u>78.939</u>
	6.046.541
Overført til anlægsaktiver under opførelse	<u>-5.813.469</u>
	<u>233.072</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>9</u>
2 Finansielle indtægter	
Andre finansielle indtægter	<u>127</u>
	<u>127</u>
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	200.924
Andre finansielle omkostninger	<u>56.319</u>
	<u>257.243</u>
4 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	-1.270.575
Årets udskudte skat	<u>1.278.963</u>
	<u>8.388</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Borrebjerggård Holding af 2015 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt t.kr. 15.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 16.013. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for alt mellemværende mellem Spar Nord Bank A/S og selskaberne Borrebjerggård Holding af 2015 ApS, Nødebovej 45 ApS og Munk & Nielsen Ejendomme A/S. Det samlede mellemværende som er omfattet af kautionen udgør t.kr. 111.030.