

Monterey Invest ApS

CVR. nr. 27490646

c/o Malling Kjær

Strandvejen 211 B 2 tv

2900 Hellerup

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016

Dirigent Petra M. E. Hefferich

15601-SDH

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Monterey Invest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17. maj 2016

Direktion

Petra M. E. Helfferich
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i Monterey Invest ApS:****ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Monterey Invest ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet:

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 17. maj 2016

ENGELSTED PETERSEN

cvr.nr. 20 65 82 31

Martin B. Jensen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Monterey Invest ApS
c/o Malling Kjær
Strandvejen 211 B 2 tv
2900 Hellerup

CVR. nr.: 27490646
Stiftelsesdato: 18. december 2003
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Formål: Investering, udlejning af fast ejendom, konsulentvirksomhed mv.

Direktion: Petra M. E. Helfferich, Direktør

Revisor: Engelsted Petersen
Statsautoriserede revisorer
Farvergade 9 B
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er investering, udlejning af fast ejendom, konsulentvirksomhed mv.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været tilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for Monterey Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen. Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Bruttofortjeneste og -tab:

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og udgifter:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat:

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast sættes i forhold til et afkastkrav.

Værdien af investeringsejendomme reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast der ligger til grund for investeringen tilpasses de aktuelle markedsforshold. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre investeringsaktiver:

Andre investeringsaktiver, der ikke er ejendomme eller andre anlæg, driftsmateriel og inventar, er optaget til kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til indre værdi efter equity-metoden.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele (indregnet under omsætningsaktiver):

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld og bankgæld indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles disse forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		-142.600	-362.220
Personaleomkostninger		22.999	-137.216
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-50.148	-58.686
Driftsresultat		<u>-169.749</u>	<u>-558.122</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		6.530.030	1.927.078
Finansielle indtægter		1.454.445	4.932.817
Finansielle udgifter		-599.283	-364.275
Resultat før skat		<u>7.215.443</u>	<u>5.937.498</u>
Skat af årets resultat	2	-140.847	-851.249
Årets resultat		<u>7.074.596</u>	<u>5.086.249</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.530.030	1.927.078
Overført resultat		544.566	3.159.171
Disponeret i alt		<u>7.074.596</u>	<u>5.086.249</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		64.920	79.690
Investeringsjendomme	3	16.750.000	17.000.000
Andre investeringsaktiver		2.241.488	2.241.488
Materielle anlægsaktiver		19.056.408	19.321.178
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	10.356.151	12.573.953
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	24.753.696	20.005.453
Finansielle anlægsaktiver		35.109.847	32.579.406
ANLÆGSAKTIVER I ALT		54.166.255	51.900.584
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		202.847	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.094.663	7.080.149
Tilgodehavende selskabsskat		459.402	168.414
Andre tilgodehavender		15.071.875	10.395.480
Periodeafgrænsningsposter		0	2.815
Tilgodehavender		27.828.787	17.646.858
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	7.546.451
Værdipapirer og kapitalandele		0	7.546.451
Likvide beholdninger		1.655	2.438.109
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		27.830.442	27.631.418
AKTIVER I ALT		81.996.697	79.532.002

BALANCE 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		540.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.392.992	13.862.962
Overført resultat		45.058.110	44.513.544
EGENKAPITAL I ALT	7	65.991.102	58.916.506
Hensættelser til udskudt skat		1.702.026	1.410.001
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		1.702.026	1.410.001
Gæld til realkreditinstitutter		9.240.500	9.240.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.240.500	9.240.500
Gæld til banker		4.730.101	4.059.029
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.999.590
Selskabsskat		0	1.092.194
Anden gæld		71.723	201.790
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		261.245	612.392
Kortfristede gældsforpligtelser		5.063.069	9.964.995
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		14.303.569	19.205.495
PASSIVER I ALT		81.996.697	79.532.002
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

NOTER

	2015	2014
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver:		
Mindre anskaffelser	35.378	43.367
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar	14.770	15.319
	50.148	58.686
2. Skat af årets resultat:		
Udskudt skat	292.025	-56.021
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-157.402	923.780
Regulering skat, tidligere år	6.224	-16.510
	140.847	851.249
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.425.916	15.425.916
Kostpris ultimo	15.425.916	15.425.916
Dagsværdireguleringer primo	1.574.084	1.574.084
Årets reguleringer	-250.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.324.084	1.574.084
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.750.000	17.000.000
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:		
Kostpris primo	10.326.482	10.326.482
Kostpris ultimo	10.326.482	10.326.482
Opskrivninger primo	2.247.471	1.653.376
Årets resultat	1.781.788	594.095
Modtaget udbytte	-3.999.590	0
Opskrivninger ultimo	29.669	2.247.471
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.356.151	12.573.953

NOTER

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:
Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Monterey Bolig ApS	Gentofte	100,00	8.213.175	1.003.046
Roskildevej 169 ApS	Gentofte	100,00	2.142.976	778.742
			10.356.151	1.781.788

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejd. Herman Triers Plads ApS	Hørsholm	25,00	26.986.728	-2.075.894
Rungsted Detail ApS	Hørsholm	50,00	35.877.272	8.231.677
K/S Darmstadt City	Hørsholm	38,75	47.646.338	1.307.382
Darmstadt City ApS	Hørsholm	38,75	176.459	4.984
			110.686.797	7.468.149

2015
2014
6. Kapitalandele i associerede virksomheder:

Kostpris primo	8.390.000	8.390.000
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	1	0
Kostpris ultimo	8.390.001	8.390.000
Dagsværdireguleringer primo	11.615.453	10.282.470
Årets resultat	4.681.796	1.332.983
Årets reguleringer	66.446	0
Opskrivninger ultimo	16.363.695	11.615.453
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.753.696	20.005.453

NOTER

7. Egenkapital:

	1/1 2015	Årets resultat	31/12 2015
Selskabskapital	540.000	0	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.862.962	6.530.030	20.392.992
Henlagt til udbytte	0	0	0
Overført resultat	44.513.544	544.566	45.058.110
	58.916.506	7.074.596	65.991.102

Selskabskapitalen er fordelt på 540 anparter a kr. 1.000.

8. Langfristede gældsforpligtelser:

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.240.500	0	7.558.240
	9.240.500	0	7.558.240

9. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.

Værdien af tilknyttede og associerede virksomheder med investeringsaktivitet er underlagt samme usikkerhed.

NOTER

10. Eventualposter m.v.:

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders skatter.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 9.240, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 16.750.

Selskabet hæfter for datterselskabers gæld til bank og kreditinstitutter.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.