

MONTEREY INVEST ApS

Figenvej 70

4700 Næstved

CVR-nr. 27490646

Årsrapport for 2022

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-06-2023

Christian Ellegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for MONTEREY INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 29-06-2022

Direktion

Christian Ellegaard
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MONTEREY INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MONTEREY INVEST ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 29-06-2023

KvalitetsRevision

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34465

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MONTEREY INVEST ApS Figenvej 70 4700 Næstved
CVR-nr.	27490646
Stiftelsesdato	18-12-2003
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Direktion	Christian Ellegaard
Revisor	KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab Marskvej 27A 4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, udlejning af fast ejendom, konsulent- og rådgivningsvirksomhed samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -1.377.072, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 168.189.655, og en egenkapital på kr. 149.311.183.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for MONTEREY INVEST ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, ejendom, autodrift, andre personale omkostninger og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
---	------	----

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden.

Er nettorealisationseværdi lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede varer og handelsvare omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem forsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatte ordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-331.369	-861.318
Personaleomkostninger	1	-550.069	-274.761
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-37.741	-29.427
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-5.140.550	610.908
Driftsresultat		-6.059.729	-554.598
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		7.964.723	25.094.096
Finansielle indtægter	3	996.883	6.834.230
Finansielle omkostninger	4	-5.137.419	-3.458.757
Resultat før skat		-2.235.542	27.914.971
Skat af årets resultat	5	858.470	715.429
Årets resultat		-1.377.072	28.630.400
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-7.397.478	25.838.009
Overført resultat		6.020.406	2.792.391
Resultatdisponering		-1.377.072	28.630.400

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	287.286	301.515
Investeringsjendomme	7	10.750.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver		11.037.286	16.301.515
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8, 9	66.175.645	79.086.407
Kapitalandele i associerede virksomheder	9, 10	40.575.909	35.557.625
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	2.094.864	2.099.864
Finansielle anlægsaktiver		108.846.418	116.743.896
Anlægsaktiver		119.883.704	133.045.411
Fremstillede varer og handelsvarer		96.655	120.819
Varebeholdninger		96.655	120.819
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	128.673
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.951.042	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.828.906	8.030.351
Andre tilgodehavender		30.236.076	38.322.853
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		650.980	216.194
Tilgodehavender		47.667.004	46.698.071
Andre værdipapirer og kapitalandele		541.897	945.620
Værdipapirer og kapitalandele		541.897	945.620
Likvide beholdninger		395	14.856
Omsætningsaktiver		48.305.951	47.779.366
Aktiver		168.189.655	180.824.777

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		540.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		68.309.721	75.707.199
Overført resultat		80.461.462	74.441.054
Egenkapital		149.311.183	150.688.253
Hensættelser til udskudt skat		0	3.403.402
Hensatte forpligtelser		0	3.403.402
Gæld til realkreditinstitutter		3.962.904	4.843.156
Langfristede gældsforpligtelser	12	3.962.904	4.843.156
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		770.801	770.800
Gæld til banker		2.595.652	24.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.489	25.532
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.307.059	19.764.274
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		123.047	65.918
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.026.285	1.116.550
Periodeafgrænsningsposter		19.129	94.189
Deposita		29.106	28.000
Kortfristede gældsforpligtelser		14.915.568	21.889.966
Gældsforpligtelser		18.878.472	26.733.122
Passiver		168.189.655	180.824.777
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	15		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	540.000	75.707.199	74.441.056	150.688.255
Årets resultat	0	-7.397.478	6.020.406	-1.377.072
Egenkapital 31-12-2022	540.000	68.309.721	80.461.462	149.311.183

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	546.000	273.000
Andre omkostninger til social sikring	4.069	1.761
	<u>550.069</u>	<u>274.761</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af ejendom	-5.250.000	479.019
Gæld til realkreditinstitutter	109.450	131.889
	<u>-5.140.550</u>	<u>610.908</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	201.042	0
Andre finansielle indtægter	795.841	6.834.230
	<u>996.883</u>	<u>6.834.230</u>
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	158.254	115.331
Andre finansielle omkostninger	4.979.165	3.343.426
	<u>5.137.419</u>	<u>3.458.757</u>
5. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	650.980	216.194
Reg. af udskudt skat	206.660	353.370
Andre skatteomkostninger	830	145.865
	<u>858.470</u>	<u>715.429</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	425.299	225.299
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	23.512	200.000
Kostpris ultimo	<u>448.811</u>	<u>425.299</u>
Af- og nedskrivninger primo	-123.784	-94.357
Årets afskrivninger	-37.741	-29.427
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-161.525</u>	<u>-123.784</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>287.286</u>	<u>301.515</u>

Noter

	2022	2021
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.818.881	11.797.900
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	3.020.981
Kostpris ultimo	14.818.881	14.818.881
Dagsværdireguleringer primo	1.181.119	702.100
Årets reguleringer	-5.250.000	479.019
Dagsværdireguleringer ultimo	-4.068.881	1.181.119
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.750.000	16.000.000

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	29.759.821	13.725.031
Tilgang i årets løb	0	16.034.790
Kostpris ultimo	29.759.821	29.759.821
Opskrivninger primo	49.326.586	30.464.108
Udbytte	-13.765.274	0
Årets resultat	854.512	18.862.478
Opskrivninger ultimo	36.415.824	49.326.586
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.175.645	79.086.407

9. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Monterey Bolig ApS	København K	100,00	7.511.669	-473.660
Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS	København K	100,00	13.074.249	1.565.295
KGV5 ApS	København K	100,00	22.841.578	-1.080.423
Løvspringsvej ApS	Næstved	100,00	15.633.574	-271.275
Upland Holding ApS	Næstved	100,00	7.114.575	1.114.575
			66.175.645	854.512

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rungsted Detail ApS	Hørsholm	50,00	64.767.554	6.970.221
Altan Investor A/S	København K	20,00	19.955.240	-79.012
Store Sko ApS	Næstved	10,00	42.010.844	41.970.535
			126.733.638	48.861.744

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
10. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris primo	9.177.012	12.940.000	
Tilgang i årets løb	5.000	0	
Afgang i årets løb	-500.000	-3.762.988	
Kostpris ultimo	8.682.012	9.177.012	
Opskrivninger primo	26.380.613	19.405.081	
Udbytte	-1.500.000	-3.019.074	
Årets resultat	7.665.392	6.231.618	
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-652.108	3.762.988	
Opskrivninger ultimo	31.893.897	26.380.613	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.575.909	35.557.625	
11. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris primo	2.399.864	3.894.864	
Ændring som følge af børsnotering	0	-1.500.000	
Tilgang i årets løb	0	5.000	
Afgang i årets løb	-5.000	0	
Kostpris ultimo	2.394.864	2.399.864	
Af- og nedskrivninger primo	-300.000	-300.000	
Af- og nedskrivninger ultimo	-300.000	-300.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.094.864	2.099.864	
12. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.962.904	770.801	802.089
	3.962.904	770.801	802.089

13. Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytte, som vedrører sambeskatingen.

Noter

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.734, samt tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK. 10.750.

Selskabet har stillet kaution og sikkerhed for pengeinstitutters mellemværende hos tilknyttede og associerede virksomheder.

Til sikkerhed for pengeinstitutter er der givet pant i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

15. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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:

Dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på TDKK 600 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,5-6,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene udlejes erhvervmæssigt og er beliggende i Danmark.

Lejekontrakterne er indgået på sædvanlige vilkår.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommene svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på TDKK 713. Ejendommene er ikke fuldt udlejet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Ellegaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-504397876745

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-29 10:24:15 UTC

NEM ID 

Martin Bech Østergaard Jensen

KVALITETSREVISION GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
36480254

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fd2c8d87-8703-4a1c-9830-e49be5740450

IP: 91.133.xxx.xxx

2023-06-29 10:33:27 UTC

Mit  

Christian Ellegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-504397876745

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-29 10:37:36 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>