

MONTEREY INVEST ApS

Figenvej 70

4700 Næstved

CVR-nr. 27490646

Årsrapport for 2021

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-06-2022

Christian Ellegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23-06-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021, 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 23-06-2022

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	01-01-2021 - 31-12-2021
Direktion	Christian Ellegaard, Direktør
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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 28.630.400, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 180.792.205, og en egenkapital på kr. 150.688.253.

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 2021 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

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 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser

Reguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder 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 kr. 0, 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 og associerede virksomheds underbalance.

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

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 nettorealiseringsværdi lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealiseringsværdi 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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.

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 indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttotab		-861.318	-371.152
Personaleomkostninger	1	-274.761	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-29.427	-9.456
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	610.908	-863.684
Driftsresultat		-554.598	-1.244.292
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		25.094.096	29.837.408
Finansielle indtægter	3	6.834.230	1.496.965
Finansielle omkostninger	4	-3.458.757	-4.032.192
Resultat før skat		27.914.971	26.057.889
Skat af årets resultat	5	715.429	588.098
Årets resultat		28.630.400	26.645.987
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		25.838.009	7.340.627
Overført resultat		2.792.391	19.305.360
Resultatdisponering		28.630.400	26.645.987

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	301.515	130.942
Investeringsjendomme	7	16.000.000	12.500.000
Materielle anlægsaktiver		16.301.515	12.630.942
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8, 9	79.086.407	44.189.140
Kapitalandele i associerede virksomheder	9, 10	35.557.625	32.345.081
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	2.099.864	3.594.864
Finansielle anlægsaktiver		116.743.896	80.129.085
Anlægsaktiver		133.045.411	92.760.027
Fremstillede varer og handelsvarer		120.819	134.244
Varebeholdninger		120.819	134.244
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		128.673	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.385.613
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.029.349	5.076.500
Andre tilgodehavender		38.291.283	26.206.650
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		216.194	141.812
Tilgodehavender		46.665.499	39.810.575
Værdipapirer og kapitalandele		945.620	140.410
Likvide beholdninger		14.856	14.220
Omsætningsaktiver		47.746.794	40.099.449
Aktiver		180.792.205	132.859.476

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		540.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		75.707.199	49.869.190
Overført resultat		74.441.054	71.648.663
Egenkapital		150.688.253	122.057.853
Hensættelser til udskudt skat		3.403.402	3.921.395
Hensatte forpligtelser		3.403.402	3.921.395
Gæld til realkreditinstitutter		4.843.156	5.745.846
Langfristede gældsforpligtelser	12	4.843.156	5.745.846
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		770.800	765.706
Gæld til banker		24.703	33.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.532	80.664
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.764.274	96.131
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.346	100.519
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.116.550	58.305
Periodeafgrænsningsposter		94.189	0
Deposita		28.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		21.857.394	1.134.382
Gældsforpligtelser		26.700.550	6.880.228
Passiver		180.792.205	132.859.476
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	15		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2021	540.000	49.869.190	71.648.663	122.057.853
Årets resultat	0	25.838.009	2.792.391	28.630.400
Egenkapital 31-12-2021	540.000	75.707.199	74.441.054	150.688.253

Noter

	2021	2020
1. Personalemkostninger		
Lønninger	273.000	0
Andre omkostninger til social sikring	1.761	0
	274.761	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-479.019	622.344
Kursregulering - realkredit	-131.889	241.340
	-610.908	863.684
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	113.122
Renteindtægter associerede virksomheder	145.063	253.993
Andre finansielle indtægter	6.689.167	1.129.850
	6.834.230	1.496.965
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	115.331	211
Andre finansielle omkostninger	3.343.426	4.031.981
	3.458.757	4.032.192
5. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	216.194	141.812
Reg. af udskudt skat	353.370	514.639
Reg. skat tidligere år	0	46
Skat K/S Darmstat City	145.865	-68.399
	715.429	588.098
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	225.299	100.299
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	200.000	125.000
Kostpris ultimo	425.299	225.299
Af- og nedskrivninger primo	-94.357	-84.901
Årets afskrivninger	-29.427	-9.456
Af- og nedskrivninger ultimo	-123.784	-94.357
Regnskabsmæssig værdi ultimo	301.515	130.942

Noter

	2021	2020
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.548.260	11.548.260
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.020.981	0
Kostpris ultimo	14.569.241	11.548.260
Dagsværdireguleringer primo	951.740	1.574.084
Årets reguleringer	479.019	-622.344
Dagsværdireguleringer ultimo	1.430.759	951.740
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.000.000	12.500.000

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	13.725.031	13.725.031
Tilgang i årets løb	16.034.790	0
Kostpris ultimo	29.759.821	13.725.031
Dagsværdireguleringer primo	30.464.108	4.741.140
Årets resultat	18.862.478	25.722.969
Dagsværdireguleringer ultimo	49.326.586	30.464.109
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.086.407	44.189.140

9. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Monterey Bolig ApS	København K	100,00	16.064.476	1.617.312
Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS	København K	100,00	13.820.570	2.073.979
KGV5 ApS	København K	100,00	26.074.920	8.079.536
Løvspringsvej ApS	Næstved	100,00	17.126.441	7.091.651
Upland Holding ApS	Næstved	100,00	6.000.000	0
			79.086.407	18.862.478

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rungsted Detail ApS	Hørsholm	50,00	60.797.333	12.375.203
Altan Investor A/S	København K	20,00	20.034.252	-57.501
Roskildevej 46 ApS	København K	25,00	4.608.430	298.567
Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS	Hørsholm	25,00	0	-76.500
			85.440.015	12.539.769

Noter

	2021	2020	
10. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris primo	12.940.000	12.940.001	
Afgang i årets løb	-3.762.988	-1	
Kostpris ultimo	9.177.012	12.940.000	
Dagsværdireguleringer primo	19.405.081	37.787.423	
Udbytte	-3.019.074	-1.000.000	
Årets resultat	6.231.618	4.193.478	
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	3.762.988	-21.575.820	
Dagsværdireguleringer ultimo	26.380.613	19.405.081	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.557.625	32.345.081	
11. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris primo	3.894.864	3.350.000	
Ændring som følge af børsnotering	-1.500.000	0	
Tilgang i årets løb	5.000	1.544.864	
Afgang i årets løb	0	-1.000.000	
Kostpris ultimo	2.399.864	3.894.864	
Af- og nedskrivninger primo	-300.000	-300.000	
Af- og nedskrivninger ultimo	-300.000	-300.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.099.864	3.594.864	
12. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.843.156	770.800	1.598.875
	4.843.156	770.800	1.598.875

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 5.613, samt tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK. 16.000.

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 1024 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 5-7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene udlejes erhvervsmæssigt 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 1.137. Ejendommene er 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: 176.22.xxx.xxx

2022-06-26 14:56:08 UTC

NEM ID 

Martin Bech Østergaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:36480254-RID:96403489

IP: 91.133.xxx.xxx

2022-06-27 12:02:30 UTC

NEM ID 

Christian Ellegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-504397876745

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-06-27 13:18:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NGJ86-UH036-3HS2A-THDZY-06E64-17ZUP

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>