

MONTEREY INVEST ApS

Figenvej 70

4700 Næstved

CVR-nr. 27490646

Årsrapport for 2023

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-06-2024

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 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 30-06-2024

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 01-01-2023 - 31-12-2023, 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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.

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 30-06-2024

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	01-01-2023 - 31-12-2023
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 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -3.916.540, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 154.179.449, og en egenkapital på kr. 142.896.347.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område;

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris i modsætning til indregning til dagsværdi. Årsagen til praksisændringen er, at der ikke er lovhjemmel til at indregne forpligtelser til dagsværdi.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringene udgør pr. 1. januar 2023:

-Årets resultat reduceres med t.kr. 109.

-Egenkapitalen reduceres med t.kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år ved indregning af finansielle anlægsaktiver

Gæld til realkreditinstitutter er i datterselskaberne indregnet til amortiseret kostpris i modsætning til indregning til dagsværdi. Årsagen til praksisændringen er, at der ikke er lovhjemmel til at indregne forpligtelser til dagsværdi.

Sammenligningstallene er tilpasset grundet rettelse af væsentlige fejl.

Den akkumulerede virkning af fejl udgør pr. 1. januar 2023:

-Årets resultat reduceres med t.kr. 2.498.

-Egenkapitalen reduceres med t.kr. 2.498.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Bruttotab 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.

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 -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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%
---	------	----

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

Finansielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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.

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	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab		-754.211	-331.369
Personaleomkostninger	4	-550.552	-550.069
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-50.535	-37.741
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	-143.778	-5.250.000
Driftsresultat		-1.499.076	-6.169.179
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		3.826.757	5.466.427
Finansielle indtægter	5	932.561	996.883
Finansielle omkostninger	6	-7.707.514	-5.137.419
Resultat før skat		-4.447.272	-4.843.288
Skat af årets resultat	7	530.732	858.470
Årets resultat		-3.916.540	-3.984.818
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.480.303	-9.895.774
Overført resultat		-2.436.237	5.910.959
Resultatdisponering		-3.916.540	-3.984.815

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	503.466	287.286
Investeringsjendomme	9	10.750.000	10.750.000
Materielle anlægsaktiver		11.253.466	11.037.286
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10, 11	63.339.765	63.677.349
Kapitalandele i associerede virksomheder	11, 12	39.433.190	40.575.909
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	600.224	2.094.864
Finansielle anlægsaktiver		103.373.179	106.348.122
Anlægsaktiver		114.626.645	117.385.408
Fremstillede varer og handelsvarer		77.324	96.655
Varebeholdninger		77.324	96.655
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.163.526	10.951.042
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.488.338	5.828.906
Andre tilgodehavender		25.269.512	30.236.076
Tilgodehavende sameskatningsbidrag		546.106	650.980
Tilgodehavender		38.467.482	47.667.004
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.007.998	541.897
Værdipapirer og kapitalandele		1.007.998	541.897
Likvide beholdninger		0	395
Omsætningsaktiver		39.552.804	48.305.951
Aktiver		154.179.449	165.691.359

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		540.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		64.331.122	65.811.425
Overført resultat		78.025.225	80.461.462
Egenkapital		142.896.347	146.812.887
Gæld til realkreditinstitutter		3.176.685	3.962.904
Langfristede gældsforpligtelser	14	3.176.685	3.962.904
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		781.091	770.801
Gæld til banker		2.542.553	2.595.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.572	44.489
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.853.225	4.307.059
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		90.758	123.047
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.701.549	7.026.285
Periodeafgrænsningsposter		0	19.129
Deposita		31.669	29.106
Kortfristede gældsforpligtelser		8.106.417	14.915.568
Gældsforpligtelser		11.283.102	18.878.472
Passiver		154.179.449	165.691.359
Eventualforpligtelser	15		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	16		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	17		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2023	540.000	68.309.721	80.461.462	149.311.183
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl	0	-2.498.296	0	-2.498.296
Korrigeret egenkapital 01-01-2023	540.000	65.811.425	80.461.462	146.812.887
Årets resultat	0	-1.480.303	-2.436.237	-3.916.540
Egenkapital 31-12-2023	540.000	64.331.122	78.025.225	142.896.347

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Oplysninger om dagsværdi		
Ejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	10.750.000	16.000.000
Ændring af dagsværdien der indregnes i resultatopgørelsen	-143.778	-5.250.000
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	10.750.000	10.750.000
2. Oplysninger om dagsværdi		
Børsnoterede aktier		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	356.054	792.577
Ændring af dagsværdien der indregnes i resultatopgørelsen	-208.644	-436.523
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	147.410	356.054
3. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-143.778	-5.250.000
	-143.778	-5.250.000
4. Personaleomkostninger		
Lønninger	546.000	546.000
Andre omkostninger til social sikring	4.552	4.069
	550.552	550.069
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	212.484	201.042
Andre finansielle indtægter	720.077	795.841
	932.561	996.883
6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	132.772	158.254
Andre finansielle omkostninger	7.574.742	4.979.165
	7.707.514	5.137.419
7. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	546.106	650.980
Reg. af udskudt skat	0	206.660
Skat K/S Darmstadt City	-15.374	830
	530.732	858.470

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	448.811	425.299
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	266.715	23.512
Kostpris ultimo	715.526	448.811
Af- og nedskrivninger primo	-161.525	-123.784
Årets afskrivninger	-50.535	-37.741
Af- og nedskrivninger ultimo	-212.060	-161.525
Regnskabsmæssig værdi ultimo	503.466	287.286
9. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.818.881	14.818.881
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	143.778	0
Kostpris ultimo	14.962.659	14.818.881
Dagsværdireguleringer primo	-4.068.881	1.181.119
Årets reguleringer	-143.778	-5.250.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-4.212.659	-4.068.881
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.750.000	10.750.000
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	29.759.821	29.759.821
Kostpris ultimo	29.759.821	29.759.821
Opskrivninger primo	33.917.528	49.326.586
Udbytte	-4.307.060	-13.765.274
Årets resultat	3.969.476	-1.643.784
Opskrivninger ultimo	33.579.944	33.917.528
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.339.765	63.677.349

Noter

11. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Monterey Bolig ApS	København K	100,00	6.660.428	43.256
Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS	København K	100,00	12.026.483	1.460.698
KGV5 ApS	København K	100,00	23.330.102	1.708.539
Løvspringsvej ApS	Næstved	100,00	14.069.295	618.101
Upland Holding ApS	Næstved	100,00	7.253.457	138.882
			63.339.765	3.969.476

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rungsted Detail ApS	Hørsholm	50,00	70.795.977	8.028.424
Altan Investor A/S	København K	20,00	-4.371.871	-24.327.111
Store Sko ApS	Næstved	10,00	40.352.014	-1.658.830
			106.776.120	-17.957.517

12. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2023	2022
Kostpris primo	8.682.012	9.177.012
Tilgang i årets løb	0	5.000
Afgang i årets løb	0	-500.000
Kostpris ultimo	8.682.012	8.682.012
Opskrivninger primo	31.893.897	26.380.613
Udbytte	-1.000.000	-1.500.000
Årets resultat	-142.719	7.665.392
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-652.108
Opskrivninger ultimo	30.751.178	31.893.897
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.433.190	40.575.909

13. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	2.394.864	2.399.864
Afgang i årets løb	0	-5.000
Kostpris ultimo	2.394.864	2.394.864
Af- og nedskrivninger primo	-300.000	-300.000
Årets nedskrivninger	-1.494.640	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.794.640	-300.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	600.224	2.094.864

Noter

14. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.176.685	781.091	0
	3.176.685	781.091	0

15. Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab 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.

16. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.958, 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.

17. 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 634 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Christian Ellegaard

Direktør

Serienummer: 2ad28208-d72b-4222-8273-ed390a49e2dd

IP: 80.251.xxx.xxx

2024-07-01 09:55:59 UTC



Martin Bech Østergaard Jensen

KVALITETSREVISION GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

36480254

Statsautoriseret revisor

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

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-07-01 11:09:07 UTC



Christian Ellegaard

Dirigent

Serienummer: 2ad28208-d72b-4222-8273-ed390a49e2dd

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-03 11:44:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: 05SSCD-N1GYX-FEQJ1-EHV6A-HDVBS-H3JEQ

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 tidsstempet 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/validator**