

## **Monterey Invest ApS**

Strandvejen 211 B, 2.tv.  
2900 Hellerup

CVR-nr. 27490646

## **Årsrapport for 2019**

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer 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 01-01-2019 - 31-12-2019 for Monterey Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26-06-2020

**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 2019, 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang****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.

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 26-06-2020

**ENGELSTED PETERSEN**  
statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne11683

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Monterey Invest ApS Strandvejen 211 B, 2.tv. 2900 Hellerup
Telefon	23738701
E-mail	christian@ellegaard-helfferich.com
CVR-nr.	27490646
Stiftelsesdato	18-12-2003
Hjemsted	Hellerup
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Christian Ellegaard, Direktør
<b>Revisor</b>	ENGELSTED PETERSEN statsaut. revisionsanpartsselskab Vestre Kaj 2, 1. 4700 Næstved
CVR-nr.	20658231

## **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Monterey Invest ApS for 2019 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**

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

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

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg 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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

## **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 investeringsejendommens 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 moderselskabet andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

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. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som 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.

## **Tilgodehavender**

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

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

## **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Egenkapital**

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

## **Hensatte forpligtelser**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## **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.

## **Anden gæld**

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

## **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.019.205</b>	<b>-1.004.328</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.290	-14.692
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.024.495</b>	<b>-1.019.020</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		4.261.582	3.490.816
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	1.475.000
Andre finansielle indtægter		1.791.334	403.603
Finansielle omkostninger	1	-1.784.653	-1.382.373
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.243.768</b>	<b>2.968.026</b>
Skat af årets resultat		-3.259.734	266.909
<b>Årets resultat</b>		<b>-15.966</b>	<b>3.234.935</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.055.332	-2.335.125
Overført resultat		-3.071.298	5.570.060
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-15.966</b>	<b>3.234.935</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	15.398	20.688
Investeringsjendomme	3	13.122.344	13.122.344
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.137.742</b>	<b>13.143.032</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	18.466.171	9.786.026
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	50.727.425	50.190.616
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	3.050.000	916.664
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>72.243.596</b>	<b>60.893.306</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>85.381.338</b>	<b>74.036.338</b>
Råvarer og hjælpematerialer		149.160	186.450
<b>Varebeholdninger</b>		<b>149.160</b>	<b>186.450</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.247.329	917.572
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.059.960	3.047.671
Tilgodehavende selskabsskat		46.000	222.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		252.692	106.084
Andre tilgodehavender		9.826.189	17.212.047
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.432.170</b>	<b>21.505.374</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	83.333
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>83.333</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.983.949</b>	<b>8.949.049</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.565.279</b>	<b>30.724.206</b>
<b>Aktiver</b>		<b>106.946.617</b>	<b>104.760.544</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		540.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		42.528.563	39.473.231
Overført resultat		52.343.303	55.414.601
<b>Egenkapital</b>		<b>95.411.866</b>	<b>95.427.832</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.436.034	1.182.104
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.436.034</b>	<b>1.182.104</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.259.379	7.030.858
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>6.259.379</b>	<b>7.030.858</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		771.479	755.618
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	238.920
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.000	87.523
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		47.859	37.689
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>839.338</b>	<b>1.119.750</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.098.717</b>	<b>8.150.608</b>
<b>Passiver</b>		<b>106.946.617</b>	<b>104.760.544</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2019	540.000	39.473.231	55.414.601	95.427.832
Årets resultat	0	3.055.332	-3.071.298	-15.966
<b>Egenkapital 31-12-2019</b>	<b>540.000</b>	<b>42.528.563</b>	<b>52.343.303</b>	<b>95.411.866</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	58.357	-13.428
Andre finansielle omkostninger	1.726.296	1.395.801
	<b>1.784.653</b>	<b>1.382.373</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	100.299	100.299
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.299</b>	<b>100.299</b>
Af- og nedskrivninger primo	-79.611	-64.919
Årets afskrivninger	-5.290	-14.692
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-84.901</b>	<b>-79.611</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.398</b>	<b>20.688</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.548.260	15.373.606
Afgang i årets løb	0	-3.825.346
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.548.260</b>	<b>11.548.260</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.574.084	1.574.084
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.574.084</b>	<b>1.574.084</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.122.344</b>	<b>13.122.344</b>

**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	8.063.410	8.063.410
Tilgang i årets løb	5.661.622	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.725.032</b>	<b>8.063.410</b>
Opskrivninger primo	1.722.616	5.268.641
Årets resultat	3.018.523	-301.332
Udbetalt udbytte	0	-3.244.693
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.741.139</b>	<b>1.722.616</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.466.171</b>	<b>9.786.026</b>

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Monterey Bolig ApS	Gentofte	100,00	6.976.072	665.668
Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS	Gentofte	100,00	3.345.105	-130.516
KGV5 ApS	Gentofte	100,00	8.144.994	2.483.371
			<b>18.466.171</b>	<b>3.018.523</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS	Hørsholm	25,00	283.492	-1.115
Rungsted Detail ApS	Hørsholm	50,00	49.114.655	-1.319.448
K/S Darmstadt City	Hørsholm	38,75	55.473.718	4.969.233
Darmstadt City ApS	Hørsholm	38,75	205.817	10.530
Altan Investor A/S	København K	20,00	20.117.018	-132.982
Roskildevej 46 ApS	København K	25,00	2.000.000	0
			<b>127.194.700</b>	<b>3.526.218</b>

**Noter**

**6. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	12.440.001	8.390.001
Tilgang i årets løb	500.000	4.050.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.940.001</b>	<b>12.440.001</b>
Opskrivninger primo	37.750.615	36.539.717
Årets resultat	1.243.059	3.792.148
Udbetalt udbytte	-1.206.250	-2.581.250
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>37.787.424</b>	<b>37.750.615</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.727.425</b>	<b>50.190.616</b>

**7. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kostpris primo	916.664	15.216.664
Tilgang i årets løb	2.850.000	0
Afgang i årets løb	-416.664	-14.300.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.350.000</b>	<b>916.664</b>
Årets reguleringer	-300.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-300.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.050.000</b>	<b>916.664</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	6.259.379	771.479	3.142.143
	<b>6.259.379</b>	<b>771.479</b>	<b>3.142.143</b>

**Noter****9. Usikkerhed ved indregning og måling**

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 180 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 5,73%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Danmark.

Lejekontrakten er indgået på sædvanlige vilkår.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommene svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på TDKK 931. Ejendommene er fuldt udlejet.

**10. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 7.030.858, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 13.122.344.

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

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Ellegaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-504397876745  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2020 kl.: 12:28:28  
Underskrevet med NemID

## Lars Engelsted Petersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 11361657  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2020 kl.: 13:28:00  
Underskrevet med NemID

## Christian Ellegaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-504397876745  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2020 kl.: 15:48:37  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 63e6a248Xyy240050402

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).