



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Monico Silva ApS

Højleddet 8, 2840 Holte

CVR-nr. 29 31 91 38

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2019.

Per Sloth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Monico Silva ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 22. november 2019

Direktion

Per Sloth

Christian Sloth



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Monico Silva ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Monico Silva ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. november 2019

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	Monico Silva ApS Højledet 8 2840 Holte
	CVR-nr.: 29 31 91 38
	Stiftet: 30. januar 2006
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Per Sloth Christian Sloth
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Bankforbindelse	Alm. Brand Bank



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i fast ejendom.

Selskabets udlejningsejendom, Øverødvej 11, Holte er 991 kvm. Der er to erhvervslejemål, som udgør 210 kvm og 6 boliglejemål, som udgør 576 kvm og en kælder på 205 kvm.

Selskabets udlejningsejendom, Højleddet 8, Holte består af et boliglejemål og andre bygninger.

Selskabets nye udlejningsejendom, Ernst Bojesens Vej, Holte, består af garagepladser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 689 t.kr. mod 666 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.639 t.kr. mod 617 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	689.383	666.140
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.746.090	320.561
Driftsresultat	3.435.473	986.701
Andre finansielle indtægter	203.249	84.979
Øvrige finansielle omkostninger	-270.149	-349.439
Resultat før skat	3.368.573	722.241
Skat af årets resultat	-729.935	-105.146
Årets resultat	2.638.638	617.095
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.638.638	617.095
Disponeret i alt	2.638.638	617.095



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	3.394.423	19.676.588
Materielle anlægsaktiver i alt	3.394.423	19.676.588
Anlægsaktiver i alt	3.394.423	19.676.588
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	20.250.000	0
Varebeholdninger i alt	20.250.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	1.067	1.067
Andre tilgodehavender	0	2.000.269
Periodeafgrænsningsposter	4.744	5.465
Tilgodehavender i alt	5.811	2.006.801
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.312.408	999.752
Værdipapirer i alt	1.312.408	999.752
Likvide beholdninger	2.590.654	1.412.792
Omsætningsaktiver i alt	24.158.873	4.419.345
Aktiver i alt	27.553.296	24.095.933



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	12.346.816	9.708.178
Egenkapital i alt	12.471.816	9.833.178
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	889.213	230.380
Hensatte forpligtelser i alt	889.213	230.380
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	12.918.518	12.918.518
Selskabsskat	79.335	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.997.853	12.918.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.847	36.188
Anden gæld	1.164.567	1.077.669
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.194.414	1.113.857
Gældsforpligtelser i alt	14.192.267	14.032.375
Passiver i alt	27.553.296	24.095.933

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	19.307.588	20.699.590
Tilgang i årets løb	1.221.745	2.172.678
Afgang i årets løb	<u>-17.134.910</u>	<u>-3.564.680</u>
Kostpris 30. juni	<u>3.394.423</u>	<u>19.307.588</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	369.000	-404.080
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	3.115.090	0
Årets regulering til dagsværdi	-369.000	294.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-3.115.090</u>	<u>479.080</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>0</u>	<u>369.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>3.394.423</u>	<u>19.676.588</u>

Selskabet ejer to udlejningsejendomme i Holte.

Opgørelsen af dagsværdien af udlejningsejendommen Højledet 8-10 er baseret på et normaliseret driftsresultat på 90 t.kr., en forventet udlejningsprocent på 100% og et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3% for beboelsesandelen. Der er normaliseret driftsresultat på t.kr. 25 og et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5% for erhvervsdelen. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4%
Højeste afkastprocent	5%
Laveste afkastprocent	3%

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>



Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	9.708.178	9.091.083
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.638.638</u>	<u>617.095</u>
	<u>12.346.816</u>	<u>9.708.178</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>12.918.518</u>	<u>12.918.518</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.788.422</u>	<u>11.301.814</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.958 t.kr., er der givet pant i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 20.250 t.kr.		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Monico Silva ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.



Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom men-de år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf telsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger (aktiver bestemt for salg)

Varebeholdninger omfatter investeringsejendomme bestemt for salg, der måles til nettorealisation sværdi. Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger, som er omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisation sværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned skrives til nettorealisation sværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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.”

Per Sloth

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-281990216091

IP: 188.183.xxx.xxx

2019-11-25 10:06:43Z

NEM ID 

Christian Sloth

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-385615844048

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-11-25 12:36:50Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSATORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-11-25 12:40:20Z

NEM ID 

Per Sloth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-281990216091

IP: 188.183.xxx.xxx

2019-11-25 13:24:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HP3TF-V2AXO-2MM8G-4F32X-KEJW-FVW8K

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>