



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 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020.

Christian Sloth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 25. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 revisors Etiske 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 25. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020
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. Ejendommen er solgt i året.

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

Selskabets udlejningsejendom, Ernst Bojesens Vej, Holte, består af en ejerlejlighed og garagepladser.

Selskabets nye udlejningsejendom Rønnebærvej, Holte består af en ejerlejlighed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 167 t.kr. mod 689 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -165 t.kr. mod 2.639 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for som forventet.

Udbruddet af Coronavirus/Covid-19 har givet udfordringer og risici for selskabet i indeværende regnskabsår.

Virusudbruddet har medført usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for selskabet. Virusudbruddet har alene påvirket indeværende års resultat i mindre omfang og ledelsen vurderer, at dette ligeledes vil være tilfældet fremadrettet.

Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste	167.389	689.383
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.746.090
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-250.000	0
Driftsresultat	-82.611	3.435.473
Andre finansielle indtægter	246.320	203.249
Øvrige finansielle omkostninger	-384.980	-270.149
Resultat før skat	-221.271	3.368.573
Skat af årets resultat	56.324	-729.935
Årets resultat	-164.947	2.638.638
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.638.638
Disponeret fra overført resultat	-5.164.947	0
Disponeret i alt	-164.947	2.638.638

Balance 30. juni

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	7.832.954	3.394.423
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.832.954</u>	<u>3.394.423</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.832.954</u>	<u>3.394.423</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>20.250.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>20.250.000</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.067
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>4.744</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>5.811</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.452.653</u>	<u>1.312.408</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.452.653</u>	<u>1.312.408</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.592.898</u>	<u>2.590.654</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.045.551</u>	<u>24.158.873</u>
	Aktiver i alt	<u>14.878.505</u>	<u>27.553.296</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Passiver		
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	7.181.869	12.346.816
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Egenkapital i alt	12.306.869	12.471.816
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	178	889.213
Hensatte forpligtelser i alt	178	889.213
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.215.000	12.918.518
Selskabsskat	0	79.335
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.215.000	12.997.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	29.847
Selskabsskat	827.816	0
Anden gæld	503.642	1.164.567
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.356.458	1.194.414
Gældsforpligtelser i alt	2.571.458	14.192.267
Passiver i alt	14.878.505	27.553.296

Noter

	30/6 2020 kr.	30/6 2019 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	3.394.423	19.307.588
Tilgang i årets løb	4.438.531	1.221.745
Afgang i årets løb	0	-17.134.910
Kostpris 30. juni	7.832.954	3.394.423
Regulering til dagsværdi 1. juli	0	369.000
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	3.115.090
Årets regulering til dagsværdi	0	-369.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-3.115.090
Regulering til dagsværdi 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	7.832.954	3.394.423

Selskabet ejer følgende tre udlejningsejendomme og en garage i Holte
Højleddet 8-10, 2840 Holte
Ernst Bojesensvej 1B, st. tv., 2840 Holte
Garage Ernst Bojesensvej 1B, 2840 Holte
Rønnebærvej 14, st. th., 2840 Holte

Opgørelsen af dagsværdien af udlejningsejendommen Højleddet 8-10 er baseret på et normaliseret driftsresultat på 56 t.kr., en forventet udlejningsprocent på 100% og et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3% for beboelsesandelen. Der er normaliseret driftsresultat på t.kr. 99 og et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5% for erhvervsdelen. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommene Ernst Bojesensvej 1B st. tv., 2840 Holte og Rønnebærvej 14, st. th., 2840 Holte er erhvervet i 1. kvartal 2020, hvorfor ejendommene er indregnet til købsprisen, som er et udtryk for dagsværdien pr. 30. juni 2020.

Garagen er erhvervet i 1. kvartal 2019 og er ligeledes indregnet til købspris, som vurderes at svare til markedsværdien.

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%

Noter

	30/6 2020 kr.	30/6 2019 kr.
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	125.000	125.000
	125.000	125.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	12.346.816	9.708.178
Årets overførte overskud eller underskud	-5.164.947	2.638.638
	7.181.869	12.346.816
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
	5.000.000	0
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.215.000	12.918.518
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.215.000	10.788.422

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, ar bejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af mer værdiafgift 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs- tab 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende 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 anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger 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 nettorealisationseværdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 nettorealisationsværdi.

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.”

Christian Sloth

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-385615844048

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-12-01 10:24:12Z

NEM ID 

Per Sloth

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-281990216091

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-12-01 10:35:48Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET R...

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-12-01 11:01:15Z

NEM ID 


Christian Sloth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-385615844048

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-12-02 07:29:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2X2HA-5TSTB-TL7M1-LC8QP-UL3NW-K5ZQZ

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>