

**MONSTRUM EJENDOMME APS  
ENGAGER 3, 2605 BRØNDBY  
CVR.NR. 38 18 63 45**

**ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022  
6. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. april 2023

---

dirigent Ole Barslund Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-5

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 8-10

Resultatopgørelse 11

Balance 12-13

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15-17

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Monstrum Ejendomme 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. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 27. marts 2023

Direktion

Ole Barslund Nielsen  
direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Monstrum Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Monstrum Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 revisionsbevis 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 regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Allerød, den 27. marts 2023  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 17 61 04 30

Per Bering  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 10842

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Monstrum Ejendomme ApS Engager 3 2605 Brøndby  CVR. nr.: 38 18 63 45 Stiftelsesdato: 16. november 2016 Hjemsteds kommune: Brøndby Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2022 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2022 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2021 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Direktør Ole Barslund Nielsen
<b>Revision</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord

## LEDELSESBERETNING FOR 2022

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år af udlejning af ejendom.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Monstrum Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætning i henhold til lejekontrakten (salgs-metoden).

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Grunde og bygninger (restværdi kr. 9.998.412)	50 år
---	-------

Aktiver med en kostpris på kr. 31.000 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Proritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022**

<u>Noter</u>		2021 <u>Kr. 1.000</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.747.125</b> <b>1.784</b>
	Afskrivninger	<u>-209.255</u> <u>-206</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.537.870</b> <b>1.578</b>
	Andre finansielle indtægter	1.049      0
	Finansielle omkostninger	<u>-471.510</u> <u>-461</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.067.409</b> <b>1.117</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-234.831</u> <u>-246</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>832.578</u></b> <b><u>871</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Udbytte for regnskabsåret	500.000      500
	Overført resultat	<u>332.578</u> <u>371</u>
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b><u>832.578</u></b> <b><u>871</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## A K T I V E R

<u>Noter</u>		31.12.2021 <u>Kr. 1.000</u>
	Grunde og bygninger	19.489.354
	Særlige installationer	<u>109.368</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>19.598.722</u></b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>0</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>19.598.722</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>95</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>95</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>19.598.817</u></b>
		<b><u>19.326</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## P A S S I V E R

<u>Noter</u>		31.12.2021 <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	50.000
	Foreslået udbytte	500.000
	Overført resultat	<u>2.094.498</u>
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>2.644.498</u></b>
	Udskudt skat	<u>797.429</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>797.429</u></b>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	6.377.706
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.185.164
	Skyldige deposita	<u>0</u>
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>15.562.870</u></b>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	397.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	28.145
	Skyldige deposita	0
	Anden gæld	<u>168.475</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>594.020</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>16.156.890</u></b>
	<b>PASSIVER</b>	<b><u>19.598.817</u></b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1.1.2022	50.000	500.000	1.761.920	2.311.920
Overført af årets resultat	0	0	832.578	832.578
Udbetalt udbytte	0	-500.000	0	-500.000
Foreslået udbytte	0	500.000	-500.000	0
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>2.094.498</u></b>	<b><u>2.644.498</u></b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 50.000 siden stiftelsen

## NOTER

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2022, udover de til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktører. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

	2021 Kr. 1.000	
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.145	144
Udskudt skat 1.1.2022	-590.743	-489
Udskudt skat 31.12.2022	797.429	591
	<b>234.831</b>	<b>246</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er ikke opskrevet.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2022	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter, nom.	6.775.106	397.400	4.786.167
	<b>6.775.106</b>	<b>397.400</b>	<b>4.786.167</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 6.775.106, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 19.598.722.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 4.735.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for søsterselskabet Monstrum ApS's mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31.12.2022 udgør Monstrum ApS's bankmellemværende et indestående på tkr. 10.480, samt bankgarantier på tkr. 160. Herudover er der afgivet kautionforpligtelse overfor Monstrum ApS's mellemværende med pengeinstitut.



**NOTER**

Ejerpantebrevene deponeret til sikkerhed for moderselskabet Murtsnom ApS's mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31.12.2022 udgør Murtsnom ApS's bankmellemværende et indestående på tkr. 243 samt en bankgæld på tkr. 8.392.

**6 Nærtstående parter**

Samlede renteindtægter fra tilknyttede / associerede virksomheder	<u>1.049</u>
---	--------------

Samlede renteomkostninger til tilknyttede / associerede virksomheder	<u>335.606</u>
--	----------------

**Transaktioner med nærtstående parter:**

Der har i 2022 været samhandel med Monstrum ApS. Samhandlen er foregået på markedsmæssige vilkår.

# 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.”

## Ole Barslund Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: ab546ae3-6675-4c8d-ab93-f708b9976a06

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-04-26 13:39:12 UTC



## Per Bering (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060690948214

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-04-26 13:51:46 UTC



## Ole Barslund Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: ab546ae3-6675-4c8d-ab93-f708b9976a06

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-04-27 13:29:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: PDQ0B-NYMT4-Q0EYX-PLASW-DPIGN-V01KH

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