

Registreret Revisionsaktieselskab

M.D. Madsensvej 13  
3450 Allerød

Telefon 48 14 38 00  
Telefax 48 14 38 30  
Mail [gbh@gbh.dk](mailto:gbh@gbh.dk)  
Web [www.gbh.dk](http://www.gbh.dk)

CVR. nr. 17 61 04 30

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

**ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019  
3. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. maj 2020

---

dirigent Jens Christian Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-6

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 9-11

Resultatopgørelse 12

Balance 13-14

Noter 15-16

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 30. marts 2020

Direktion

Jens Christian Jensen  
direktør

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Allerød, den 30. marts 2020  
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<br>Engager 3<br>2605 Brøndby<br><br>CVR. nr.: 38 18 63 45<br>Stiftelsesdato: 16. november 2016<br>Hjemsteds kommune: Brøndby<br>Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2019<br>Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2019<br>Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2018<br>Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2018 |
| <b>Direktion</b>     | Direktør Jens Christian Jensen<br>Direktør Ole Barslund Nielsen   |
| <b>Revision</b>      | GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab<br>M. D. Madsensvej 13<br>3450 Allerød  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord   |



## **LEDELSESBERETNING FOR 2019**

### **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 2019 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. 13.800 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 2019

| Noter |  | 2018<br>Kr. 1.000                       |
|-------|--|---|
|       | <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>               | <b>1.778.446</b> <b>1.748</b>           |
|       | Afskrivninger                          | <u>-206.313</u> <u>-203</u>             |
|       | <b>DRIFTSRESULTAT</b>                  | <b>1.572.133</b> <b>1.545</b>           |
|       | Andre finansielle indtægter            | 316      0                              |
|       | Finansielle omkostninger               | <u>-504.893</u> <u>-540</u>             |
|       | <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b>1.067.556</b> <b>1.005</b>           |
| 2     | Skat af årets resultat                 | <u>-234.955</u> <u>-221</u>             |
|       | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b><u>832.601</u></b> <b><u>784</u></b> |
|       | <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |
|       | Udbytte for regnskabsåret              | 500.000      0                          |
|       | Overført resultat                      | <u>332.601</u> <u>784</u>               |
|       | <b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>       | <b><u>832.601</u></b> <b><u>784</u></b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## A K T I V E R

| <u>Noter</u> |  | 31.12.2018<br><u>Kr. 1.000</u>                |
|--------------|--|---|
|              | Grunde og bygninger                          | <u>19.738.436</u> <u>19.945</u>               |
| 3            | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b><u>19.738.436</u></b> <b><u>19.945</u></b> |
|              | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>63.579</u> <u>0</u>                        |
|              | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b><u>63.579</u></b> <b><u>0</u></b>          |
|              | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b><u>19.802.015</u></b> <b><u>19.945</u></b> |
|              | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 43.805      57                                |
|              | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          | <u>0</u> <u>63</u>                            |
|              | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b><u>43.805</u></b> <b><u>120</u></b>        |
|              | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b><u>118.401</u></b> <b><u>0</u></b>         |
|              | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b><u>162.206</u></b> <b><u>120</u></b>       |
|              | <b>AKTIVER</b>                               | <b><u>19.964.221</u></b> <b><u>20.065</u></b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## P A S S I V E R

| <u>Noter</u> |   | <u>31.12.2018</u><br><u>Kr. 1.000</u>         |
|--------------|---|---|
|              | Virksomhedskapital                              | 50.000      50                                |
|              | Foreslået udbytte                               | 500.000      0                                |
|              | Overført resultat                               | <u>1.089.749</u> <u>757</u>                   |
| <b>4</b>     | <b>EGENKAPITAL</b>                              | <b><u>1.639.749</u></b> <b><u>807</u></b>     |
|              | Udskudt skat                                    | <u>381.633</u> <u>280</u>                     |
|              | <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                   | <b><u>381.633</u></b> <b><u>280</u></b>       |
|              | Langfristet gæld til realkreditinstitutter      | 7.731.012      8.232                          |
|              | Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 1.546.526      1.547                          |
|              | Gæld til tilknyttede virksomheder               | 7.521.651      8.054                          |
|              | Skyldige deposita                               | <u>206.250</u> <u>188</u>                     |
| <b>5</b>     | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          | <b><u>17.005.439</u></b> <b><u>18.021</u></b> |
|              | Kortfristet gæld til realkreditinstitutter      | 507.074      499                              |
|              | Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 0      14                                     |
|              | Leverandører af varer og tjenesteydelser        | 266      1                                    |
|              | Skyldigt sambeskatningsbidrag                   | 133.698      0                                |
|              | Anden gæld                                      | <u>296.362</u> <u>443</u>                     |
|              | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          | <b><u>937.400</u></b> <b><u>957</u></b>       |
|              | <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                       | <b><u>17.942.839</u></b> <b><u>18.978</u></b> |
|              | <b>PASSIVER</b>                                 | <b><u>19.964.221</u></b> <b><u>20.065</u></b> |
| <b>6</b>     | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>    |   |

## NOTER

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2019, udover de til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktører. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

|  |                       | 2018<br><u>Kr. 1.000</u> |
|--|-----------------------|--------------------------|
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |                       |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 133.698               | -63                      |
| Udskudt skat 1.1.2019                          | -280.376              | 4                        |
| Udskudt skat 31.12.2019                        | <u>381.633</u>        | <u>280</u>               |
|  | <b><u>234.955</u></b> | <b><u>221</u></b>        |

### 3 Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er ikke opskrevet.

### 4 Egenkapital

|                               | Virksomheds-<br>kapital | Udbytte               | Overført<br>resultat    | I alt                   |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1.1.2019          | 50.000                  | 0                     | 757.148                 | 807.148                 |
| Overført af årets resultat    | 0                       | 0                     | 332.601                 | 332.601                 |
| Forslag til udbytte           | <u>0</u>                | <u>500.000</u>        | <u>0</u>                | <u>500.000</u>          |
| <b>Egenkapital 31.12.2019</b> | <b><u>50.000</u></b>    | <b><u>500.000</u></b> | <b><u>1.089.749</u></b> | <b><u>1.639.749</u></b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 50.000 siden stiftelsen.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                             | Gæld i alt<br>31.12.2019 | Første års<br>afdrag  | Restgæld<br>efter 5 år  |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Realkreditinstitutter, nom. | 8.238.086                | 507.074               | 5.889.975               |
| Kreditinstitutter i øvrigt  | <u>1.546.526</u>         | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
|                             | <b><u>9.784.612</u></b>  | <b><u>507.074</u></b> | <b><u>5.889.975</u></b> |



## NOTER

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 8.238.086, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 19.738.436.

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

Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed på gæld til kreditinstitutter i øvrigt på kr. 1.560.458 samt søsterselskabet Monstrum ApS's mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31.12.2019 udgør Monstrum ApS's bankmellemværende kr. 31.623, samt bankgarantier på kr. 1.543.726.