

# Monsun Ejendomme ApS

Coriolisvej 1, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 39 07 48 77

## Årsrapport 2017/18

(fra selskabets stiftelse 10. november 2017 - 31. december 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

Dirigent:



.....  
Lars Johansen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Monsun Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. november 2017 - 31. december 2018.


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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. november 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 16. maj 2019  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Johansen', written over a horizontal dotted line.

Lars Johansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Monsun Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Monsun Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. november 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. november 2017 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 væsentligt 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.

Sønderborg, den 16. maj 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne  
statsaut. revisor  
mne18512



Henrik Madsen  
Henrik Tranberg Madsen  
statsaut. revisor  
mne35419

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Monsun Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Coriolisvej 1, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	39 07 48 77
Stiftet	10. november 2017
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	10. november 2017 - 31. december 2018
Direktion	Lars Johansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre, eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på 732.778 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 1.253.222 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18 14 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.589.980
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.571.430
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	18.550
2	Finansielle omkostninger	-958.008
	<b>Resultat før skat</b>	-939.458
3	Skat af årets resultat	206.680
	<b>Årets resultat</b>	<b>-732.778</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	-732.778
		<b>-732.778</b>

Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	Anlægsaktiver	
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygninger	39.339.867
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	267.712
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>25.724.319</u>
		<u>65.331.898</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>65.331.898</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender	
	Udskudte skatteaktiver	206.680
	Andre tilgodehavender	<u>2.593.378</u>
		<u>2.800.058</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>8.080.774</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>10.880.832</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>76.212.730</u></u>



Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
5	Anpartskapital	200.000
	Overkurs ved emission	0
	Overført resultat	<u>1.053.222</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.253.222</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	26.928.124
	Gæld til tilknyttede virksomheder	40.062.310
	Deposita	600.000
		<u>67.590.434</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.715.587
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.388.414
	Gæld til tilknyttede virksomheder	215.622
	Anden gæld	49.451
		<u>7.369.074</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>74.959.508</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>76.212.730</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	0	50.000
Kapitalforhøjelse	150.000	1.800.000	0	1.950.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	-14.000	-14.000
Overført via resultatdisponering	0	0	-732.778	-732.778
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.800.000	1.800.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>1.053.222</b>	<b>1.253.222</b>

## Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Monsun Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører udlejning af ejendomme. Indtægten fra udlejning indregnes i nettoomsætningen når lejeindtægten er forfalden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser m.m.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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 til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

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

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

### Noter

		2017/18 14 mdr.		
kr.		<u>                    </u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		790.433		
Andre finansielle omkostninger		167.575		
		<u>958.008</u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets regulering af udskudt skat		-206.680		
		<u>-206.680</u>		
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.				
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 10. november 2017	0	0	0	0
Tilgange	40.906.759	272.250	25.724.319	66.903.328
Kostpris 31. december 2018	40.906.759	272.250	25.724.319	66.903.328
Af- og nedskrivninger 10. november 2017	0	0	0	0
Afskrivninger	1.566.892	4.538	0	1.571.430
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	1.566.892	4.538	0	1.571.430
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>39.339.867</u>	<u>267.712</u>	<u>25.724.319</u>	<u>65.331.898</u>
Afskrives over	<u>20-30 år</u>	<u>5 år</u>		

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note .

### 5 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således det seneste år.

kr.	2017/18
Stiftelse	50.000
Kapitalforhøjelse	150.000
	<u>200.000</u>

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en kapitalforhøjelse af nom. 150.000 kr. til kurs 1.300.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 51.929 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Der er af selskabets bankforbindelse afgivet en udbetalingsgaranti på i alt 28.350 t.kr. til Totalkredit.

## Årsregnskab 10. november 2017 - 31. december 2018

### Noter

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i L.J. Holding Sønderborg koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2018 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Nærtstående parter

Monsun Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Monsun Invest A/S (modervirksomhed)	Coriolisvej 1, 6400 Sønderborg	Kapitalbesiddelse
L.J. Holding Sønderborg ApS	Coriolisvej 1, 6400 Sønderborg	Koncernselskab

#### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
L.J. Holding Sønderborg ApS	Sønderborg	Kontakt selskabet

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Monsun Invest A/S (modervirksomhed)	Coriolisvej 1, 6400 Sønderborg