

**Monopoly P/S**

**Frederiksberg Alle 51 st. tv., 1820 Frederiksberg C**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2023**

---

**CVR-nr. 41 10 58 87**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2024.

---

Lior Koren  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Monopoly P/S.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 9. maj 2024

### Direktion

Jesper Bruce-Anderson  
Direktør

### Bestyrelse

Lior Koren  
Formand

Jesper Bruce-Anderson

Steen Winther-Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Monopoly P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Monopoly P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 9. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Monopoly P/S Frederiksberg Alle 51 st. tv. 1820 Frederiksberg C  CVR-nr.: 41 10 58 87 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Lior Koren, Formand Jesper Bruce-Anderson Steen Winther-Petersen
<b>Direktion</b>	Jesper Bruce-Anderson, Direktør
<b>Komplementar</b>	Monopoly 2019 ApS
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 350.718 kr. mod 331.006 kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 147.392 kr. mod 135.907 kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Monopoly P/S 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Brugstid

## Anvendt regnskabspraksis

---

Bygninger

50 år

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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.

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>350.718</b>	<b>331.006</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-144.681	-129.261
<b>Driftsresultat</b>	<b>206.037</b>	<b>201.745</b>
Andre finansielle indtægter	1.437	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-60.082	-65.838
<b>Årets resultat</b>	<b>147.392</b>	<b>135.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	147.392	135.907
<b>Disponeret i alt</b>	<b>147.392</b>	<b>135.907</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	6.655.319	6.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.655.319</u>	<u>6.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.655.319</u></b>	<b><u>6.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	47.194	23.028
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>3.884</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>47.194</u>	<u>26.912</u>
	Likvide beholdninger	<u>395.756</u>	<u>305.125</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>442.950</u></b>	<b><u>332.037</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.098.269</u></b>	<b><u>7.132.037</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Reserve for opskrivninger	709.335	724.755
	Overført resultat	497.345	334.533
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.606.680</u></b>	<b><u>1.459.288</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.931.160	3.115.507
	Deposita	88.354	81.766
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.375	5.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.255.075	2.255.075
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.277.964</u>	<u>5.457.348</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	184.000	183.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.625	29.626
	Anden gæld	0	2.775
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>213.625</u>	<u>215.401</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.491.589</u></b>	<b><u>5.672.749</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.098.269</u></b>	<b><u>7.132.037</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	0	198.626	598.626
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	135.907	135.907
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>724.755</u>	<u>0</u>	<u>724.755</u>
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	724.755	334.533	1.459.288
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	147.392	147.392
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>0</u>	<u>-15.420</u>	<u>15.420</u>	<u>0</u>
	<u><b>400.000</b></u>	<u><b>709.335</b></u>	<u><b>497.345</b></u>	<u><b>1.606.680</b></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	60.082	65.838
	<u>60.082</u>	<u>65.838</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.463.028	6.463.028
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>6.463.028</u>	<u>6.463.028</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	724.755	0
Årets afskrivninger	-15.420	0
Årets opskrivninger	0	724.755
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<u>709.335</u>	<u>724.755</u>
Afskrivninger 1. januar 2023	-387.783	-258.522
Årets afskrivninger	-129.261	-129.261
<b>Afskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-517.044</u>	<u>-387.783</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>6.655.319</u>	<u>6.800.000</u>

Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering, udgør 4.400 t.kr., heraf udgør grundværdien 367 t.kr.

Ejendommen beliggende Gammel Kongevej 142, 1850 Frederiksberg, er udlejet til Izumi, som driver en sushi restaurant. Izumi kan opsigse lejemålet med et varsel på 6 måneder.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som virksomheden anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, erhverv (%) 5,65

**Noter**

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit Realkredit A/S	<u>3.115.160</u>	<u>3.298.507</u>
	3.115.160	3.298.507
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-184.000</u>	<u>-183.000</u>
	<u>2.931.160</u>	<u>3.115.507</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.187.588</u>	<u>2.370.934</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.115 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.655 t.kr.		