

# **Monrad og Carlsen ApS**

Sølystvej 57, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 42 19 54 05

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

---

Thomas Carlsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Monrad og Carlsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 26. juni 2023

**Direktion**

Thomas Carlsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Monrad og Carlsen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Monrad og Carlsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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.

Silkeborg, den 26. juni 2023

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34087

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Monrad og Carlsen ApS Sølystvej 57 8600 Silkeborg
	E-mail: tc@carlsenadvokater.dk
	CVR-nr.: 42 19 54 05
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Carlsen
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at investere i fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 144.585 kr. mod 10.565 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -81.111 kr. mod 16.492 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital. Ledelsen forventer at egenkapitalen skal reetableres ved fremtidig indtjening.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>5/3 - 31/12 2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>144.585</b>	<b>10.565</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-156.750	90.625
<b>Driftsresultat</b>	<b>-12.165</b>	<b>101.190</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-65.480	-80.046
<b>Resultat før skat</b>	<b>-77.645</b>	<b>21.144</b>
Skat af årets resultat	-3.466	-4.652
<b>Årets resultat</b>	<b>-81.111</b>	<b>16.492</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	16.492
Disponeret fra overført resultat	-81.111	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-81.111</b>	<b>16.492</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	2.730.000	2.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.730.000	2.900.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.730.000</b>	<b>2.900.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	100.000	500.000
Tilgodehavender i alt	100.000	500.000
Likvide beholdninger	44.724	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>144.724</b>	<b>500.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.874.724</b>	<b>3.400.000</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-64.619	16.492
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-24.619</b>	<b>56.492</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	4.652
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.652</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til pengeinstitutter	1.775.815	1.370.587
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.775.815	1.370.587
Kortfristet del af langfristet gæld	72.700	50.600
Gæld til pengeinstitutter	0	4.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.718	10.401
Selskabsskat	8.118	0
Anden gæld	998.992	1.903.030
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.123.528	1.968.269
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.899.343</b>	<b>3.338.856</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.874.724</b>	<b>3.400.000</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	16.492	56.492
Årets overførte overskud eller underskud	0	-81.111	-81.111
	<b>40.000</b>	<b>-64.619</b>	<b>-24.619</b>

## Noter

---

	1/1 - 31/12 2022	5/3 - 31/12 2021
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdisansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris-og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>65.480</u>	<u>80.046</u>
	<b><u>65.480</u></b>	<b><u>80.046</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	2.809.375	0
Tilgang i årets løb	46.750	2.809.375
Afgang i årets løb	<u>-60.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>2.796.125</u></b>	<b><u>2.809.375</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	90.625	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-156.750</u>	<u>90.625</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>-66.125</u></b>	<b><u>90.625</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>2.730.000</u></b>	<b><u>2.900.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

#### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Selskabets ejendomme består i 2 udlejningsejendomme som er beliggende i henholdsvis i Horsens og i Viborg

De anvendte afkastkrav for investeringsejendomme er 4,75% og 5%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.848.515	1.421.187
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-72.700</u>	<u>-50.600</u>
	<b><u>1.775.815</u></b>	<b><u>1.370.587</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.485.000</u>	<u>1.160.000</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis. regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.730 t kr.		
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2022		<u>2.730.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-156.750</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Monrad og Carlsen 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, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Investeringsejendomme 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”.

### Tilgodehavender

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

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

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