

## **Bonsted Ejendomme ApS**

Toldbodgade 8,  
4700 Næstved

CVR-nr. 43097261

## **Årsrapport 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16-05-2023

---

Christian Mønsted  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Bonsted Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 03-03-2022 - 31-12-2022 for Bonsted 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 03-03-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 22-03-2023

#### **Direktion**

Lars Bonnesen  
Direktør

Christian Mønsted  
Direktør

**Bonsted Ejendomme ApS**

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

### **Til den daglige ledelse i Bonsted Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bonsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 03-03-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstilling 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.

Næstved, den 22-03-2023

**Revisions-Centret ApS**

**Godkendt revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 41578513

Brian Vahlkvist  
Registreret revisor  
mne30103

## Bonsted Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Bonsted Ejendomme ApS Toldbodgade 8, 4700 Næstved
Telefon	40 55 72 50 Christian
E-mail	christian@monsted.com
CVR-nr.	43097261
Stiftelsesdato	03-03-2022
Regnskabsår	03-03-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Lars Bonnesen Christian Mønsted
<b>Revisor</b>	Revisions-Centret ApS Godkendt revisionsvirksomhed Erantisvej 53 4700 Næstved
CVR-nr.	41578513

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i selskabets første regnskabsår oppebåret et underskud på t.kr. 509, hvilket har medført, at selskabets kapital er tabt. Selskabet har i regnskabsåret investeret i nyopførte ejendomme, der først fra udgangen af regnskabsåret har været fuldt udlejet.

Det har betydet, at selskabets indtægter ikke har kunnet dække årets finansieringsomkostninger. Fra kommende regnskabsår forventes de samlede lejeindtægter at dække ejendommens løbende omkostninger, afskrivninger og finansiering, således at selskabets kapital retableres fuldt ud ved egen indtjening i de kommende regnskabsår.

## **Bonsted Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Bonsted Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2022 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, omkostninger ved ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejens forfald.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt salg af overskuds-el.

## Bonsted Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Eksterne omkostninger Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og øvrige driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	0-70%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.



## **Bonsted Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Andre tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Selskabets egenkapital er et udtryk for selskabets nettoaktiver, d.v.s. aktiver fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

#### **Anden gæld**

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

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Bonsted Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	2022 kr.
	<u>                    </u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>323.720</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-83.942
<b>Driftsresultat</b>	<u><b>239.778</b></u>
Finansielle omkostninger	-748.764
<b>Resultat før skat</b>	<u><b>-508.986</b></u>
Skat af årets resultat	0
<b>Årets resultat</b>	<u><b>-508.986</b></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-508.986
	<u><b>-508.986</b></u>

**Bonsted Ejendomme ApS**

**Balance 31. december 2022**

	Note	<u>2022 kr.</u>
<b>Aktiver</b>		
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		25.000
Investeringsjendomme		30.485.071
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>30.510.071</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>30.510.071</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.700
Andre tilgodehavender		10.621
<b>Tilgodehavender</b>		<u>22.321</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>973.642</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>995.963</u>
<b>Aktiver</b>		<u>31.506.034</u>

**Bonsted Ejendomme ApS****Balance 31. december 2022**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-508.986
<b>Egenkapital</b>		<b>-468.986</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.996.532
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1</b>	<b>4.996.532</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		115.016
Gæld til banker		15.393.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.974
Anden gæld		10.562.353
Periodeafgrænsningsposter		44.550
Deposita		841.476
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.978.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.975.020</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.506.034</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2	

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 4.530.307 efter 5 år.

**2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabets samlede sikkerhedsstillelser over for realkreditinstitutter udgør t.kr. 5.200. De til sikkerhed stillede aktiver er indregnet i årsrapporten til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 7.413.

Selskabets samlede garantistillelser udgør t.kr. 7.355.