

## **MONTEREY INVEST ApS**

Figenvej 70

4700 Næstved

CVR-nr. 27490646

## **Årsrapport for 2024**

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24-06-2025

---

Christian Ellegaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for MONTEREY INVEST 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24-06-2025

### **Direktion**

Christian Ellegaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i MONTEREY INVEST ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MONTEREY INVEST ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Næstved, den 24-06-2025

### **KvalitetsRevision**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34465

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	MONTEREY INVEST ApS Figenvej 70 4700 Næstved
CVR-nr.	27490646
Stiftelsesdato	18-12-2003
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Direktion</b>	Christian Ellegaard
<b>Revisor</b>	KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab Marskvej 27A 4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, udlejning af fast ejendom, konsulent- og rådgivningsvirksomhed samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 685.943, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 162.771.349, og en egenkapital på kr. 143.582.290.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for MONTEREY INVEST ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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.

Bruttotab består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, ejendom, autodrift, andre personale omkostninger og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

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

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
---	------	----

### 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.

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 dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden.

Er nettorealiseringsværdi lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede varer og handelsvare omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem forsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatte ordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

### **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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris.

### **Anden gæld**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-812.768</b>	<b>-754.211</b>
Personaleomkostninger	3	-564.181	-550.552
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-44.111	-50.535
Andre driftsomkostninger		-48.333	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.090.000	-143.778
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.559.393</b>	<b>-1.499.076</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		8.596.381	3.826.757
Finansielle indtægter	4	825.859	932.561
Finansielle omkostninger	5	-6.535.636	-7.707.514
<b>Resultat før skat</b>		<b>327.211</b>	<b>-4.447.272</b>
Skat af årets resultat	6	358.732	530.732
<b>Årets resultat</b>		<b>685.943</b>	<b>-3.916.540</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.418.158	-1.480.303
Overført resultat		-8.732.215	-2.436.237
<b>Resultatdisponering</b>		<b>685.943</b>	<b>-3.916.540</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	438.523	503.466
Investeringsjendomme	8	9.660.000	10.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.098.523</b>	<b>11.253.466</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	67.629.477	63.339.765
Kapitalandele i associerede virksomheder	10, 11	40.511.636	39.433.190
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	600.224	600.224
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>108.741.337</b>	<b>103.373.179</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>118.839.860</b>	<b>114.626.645</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		61.859	77.324
<b>Varebeholdninger</b>		<b>61.859</b>	<b>77.324</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.210.446	11.163.526
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.826.431	1.488.338
Andre tilgodehavender		23.816.824	25.269.512
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		358.732	546.106
<b>Tilgodehavender</b>		<b>43.212.433</b>	<b>38.467.482</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		657.195	1.007.998
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>657.195</b>	<b>1.007.998</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>43.931.489</b>	<b>39.552.804</b>
<b>Aktiver</b>		<b>162.771.349</b>	<b>154.179.449</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		540.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		73.749.280	64.331.122
Overført resultat		69.293.010	78.025.225
<b>Egenkapital</b>		<b>143.582.290</b>	<b>142.896.347</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.348.209	3.176.685
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>2.348.209</b>	<b>3.176.685</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		828.475	781.091
Gæld til banker		5.062.796	2.542.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.352	105.572
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.873.999	2.853.225
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		68.445	90.758
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.808.936	1.701.549
Periodeafgrænsningsposter		17.328	0
Deposita		34.519	31.669
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.840.850</b>	<b>8.106.417</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.189.059</b>	<b>11.283.102</b>
<b>Passiver</b>		<b>162.771.349</b>	<b>154.179.449</b>
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	16		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2024	540.000	64.331.122	78.025.225	142.896.347
Årets resultat	0	9.418.158	-8.732.215	685.943
<b>Egenkapital 31-12-2024</b>	<b>540.000</b>	<b>73.749.280</b>	<b>69.293.010</b>	<b>143.582.290</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>Ejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	10.750.000	10.750.000
Ændring af dagsværdien der indregnes i resultatopgørelsen	-1.090.000	-143.778
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	9.660.000	10.750.000
<b>2. Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede aktier</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	147.410	356.054
Ændring af dagsværdien der indregnes i resultatopgørelsen	-99.198	-208.644
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	48.213	147.410
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	559.625	546.000
Andre omkostninger til social sikring	4.556	4.552
	<u>564.181</u>	<u>550.552</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	239.807	212.484
Andre finansielle indtægter	586.052	720.077
	<u>825.859</u>	<u>932.561</u>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle udgifter	6.457.458	7.574.742
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78.178	132.772
	<u>6.535.636</u>	<u>7.707.514</u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	358.732	546.106
Skat K/S Darmstadt City	0	-15.374
	<u>358.732</u>	<u>530.732</u>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	715.526	448.811
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	127.500	266.715
Afgang i årets løb	-200.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>643.026</b>	<b>715.526</b>
Af- og nedskrivninger primo	-212.059	-161.525
Årets afskrivninger	-44.111	-50.535
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	51.667	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-204.503</b>	<b>-212.060</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>438.523</b>	<b>503.466</b>
<b>8. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	14.962.659	14.818.881
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	143.778
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.962.659</b>	<b>14.962.659</b>
Dagsværdireguleringer primo	-4.212.659	-4.068.881
Årets reguleringer	-1.090.000	-143.778
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-5.302.659</b>	<b>-4.212.659</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.660.000</b>	<b>10.750.000</b>
<b>9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	29.759.821	29.759.821
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>29.759.821</b>	<b>29.759.821</b>
Opskrivninger primo	33.579.944	33.917.528
Udbytte	-2.853.224	-4.307.060
Årets resultat	7.142.936	3.969.476
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>37.869.656</b>	<b>33.579.944</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>67.629.477</b>	<b>63.339.765</b>

## Noter

### 10. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Monterey Bolig ApS	København K	100,00	8.601.237	2.511.280
Ejendomsselskabet Roskildevej 169 ApS	København K	100,00	13.533.417	2.215.625
KGV5 ApS	København K	100,00	23.556.587	1.118.449
Løvspringsvej ApS	Næstved	100,00	14.578.698	1.191.501
Upland Holding ApS	Næstved	100,00	7.355.138	101.681
			<b>67.625.077</b>	<b>7.138.536</b>

#### Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rungsted Detail ApS	Hørsholm	50,00	72.120.741	2.074.764
Store Sko ApS	Næstved	10,00	44.512.640	4.160.626
			<b>116.633.381</b>	<b>6.235.390</b>

### 11. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	8.682.012	8.682.012
Afgang i årets løb	-4.050.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.632.012</b>	<b>8.682.012</b>
Opskrivninger primo	34.801.179	31.893.897
Udbytte	-375.000	-1.000.000
Årets resultat	1.453.445	-142.719
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>35.879.624</b>	<b>30.751.178</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.511.636</b>	<b>39.433.190</b>

### 12. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	2.394.864	2.394.864
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.394.864</b>	<b>2.394.864</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.794.640	-300.000
Årets nedskrivninger	0	-1.494.640
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.794.640</b>	<b>-1.794.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>600.224</b>	<b>600.224</b>

## Noter

### 13. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.348.209	828.475	0
	<u>2.348.209</u>	<u>828.475</u>	<u>0</u>

### 14. Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytte, som vedrører sambeskatingen.

### 15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.177, samt tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK. 9.660.

Selskabet har stillet kaution og sikkerhed for pengeinstitutters mellemværende hos tilknyttede og associerede virksomheder.

Til sikkerhed for pengeinstitutter er der givet pant i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 16. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på TDKK 561 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,5-6,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Danmark.

Lejekontrakterne er indgået på sædvanlige vilkår.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommene svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på TDKK 639. Ejendommene er ikke fuldt udlejet.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Ellegaard

Direktør

Serienummer: 2ad28208-d72b-4222-8273-ed390a49e2dd

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-24 11:32:35 UTC



## Martin Bech Østergaard Jensen

KVALITETSREVISION GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 36480254

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fd2c8d87-8703-4a1c-9830-e49be5740450

IP: 91.133.xxx.xxx

2025-06-24 12:02:47 UTC



## Christian Ellegaard

Dirigent

Serienummer: 2ad28208-d72b-4222-8273-ed390a49e2dd

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-24 12:05:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.