

PropertyMonkies ApS

Mellemvang 9

2970Hørsholm

CVR-nr. 39627647

Årsrapport 2024/25

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-12-2025

Jens Michael Engelbrecht Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 for PropertyMonkies 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. 30-06-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025.

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.

Hørsholm, den 22-12-2025

Direktion

Jens Michael Engelbrecht Madsen
Direktør

Georgeta Lungu
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PropertyMonkeys ApS Jens Michael Engelbrecht Madsen Mellempvang 9 2970Hørsholm
Telefon	27828085
E-mail	jenscom@hotmail.com
Hjemmeside	www.propertymonkeys.com
CVR-nr.	39627647
Stiftelsesdato	08-06-2018
Regnskabsår	01-07-2024 - 30-06-2025
Direktion	Jens Michael Engelbrecht Madsen Georgeta Lungu

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling af ejendomsprojekter med fokus på bæredygtige koncepter inden for bolig-, turisme- og hospitality-segmenterne, primært gennem identificering, sikring og udvikling af jordarealer samt relaterede rettigheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft fokus på konsolidering af sin position og forberedelse af kommende udviklingsprojekter. Investeringerne i perioden har hovedsageligt været anvendt til fastholdelse af eksisterende udviklingstilladelser, løbende opdatering af datarum, gennemførelse af opdateret markedsundersøgelser samt udarbejdelse af tekniske kravspecifikationer for planlagte boligtyper.

Selskabet valgte tidligt i regnskabsåret ikke at gennemføre et planlagt køb af en vingård, idet parternes prisforventninger ikke kunne forenes. Selskabet har fortsat mulighed for køb af et tilstødende grundareal på i alt 100.000 m², hvoraf 25.900 m² har opnået byggetilladelse. For de resterende ca. 75.000 m² landbrugsjord har selskabet en option, og der pågår overvejelser om fremtidig anvendelse.

Selskabets helejede datterselskab i Italien, PropertyMonkies Srl., har i regnskabsåret arbejdet med identifikation og vurdering af yderligere projektmuligheder med udgangspunkt i selskabets eksisterende netværk og erfaring inden for ejendomsudvikling i regionen.

Ud over selskabets primære projekt, **“NUOONU Estate”**, har selskabet videreudviklet projektet **“Villaggio Verde”**, som er baseret på selskabets forretningsmodel for værdiskabelse gennem ændret arealanvendelse. Projektet omfatter planer om etablering af hospitality-relaterede faciliteter samt ferie- og boligenheder. Selskabet har indgået en købsoption på det pågældende areal og har opnået de nødvendige udviklingstilladelser fra relevante myndigheder.

Selskabet har endvidere i regnskabsåret ydet konsulentbistand til en international vingård i forbindelse med vurdering af muligheder for kapacitetsudvidelse og udvikling af supplerende aktiviteter inden for turisme og korttidsudlejning.

Organisering og strategi

Moderselskabet, PropertyMonkies ApS, er etableret i Danmark med henblik på en transparent selskabsstruktur og med fokus på anvendelse af dansk knowhow inden for bæredygtighed, teknologi og projektudvikling. Selskabets strategi omfatter herudover tiltrækning af kapitalpartnere med erfaring inden for ESG, ejendomsudvikling, finansiering samt turisme- og hoteldrift.

Markedsforhold

De makroøkonomiske forhold i selskabets primære udviklingsområde har i regnskabsåret vist tegn på øget vækst. Dette understøttes blandt andet af annoncerede investeringer i et nærliggende udviklingsprojekt (Luksus Golf Ressorrt €150 millioner) samt offentlige støtteordninger rettet mod hotel- og turismesektoren, der tildelte 35 virksomheder samlet €17 millioner i 2025. Ledelsen vurderer, at disse forhold vil have en positiv betydning for efterspørgslen på lignende projekter i området. Herudover har de regionale myndigheder meldt ud at lufthavnen kun 30 km fra selskabets udviklingsområder arbejder på at udvide direkte flyvninger, herunder til Paris, Frankfurt og Madrid. På sigt vurderer ledelsen at også København vil blive tilføjet.

Forventninger til fremtiden

Ledelsesberetning

Ledelsen vurderer, at selskabets projekter, herunder **“NUOONU Estate”** og **“Villaggio Verde”**, på sigt kan opnå adgang til relevante støtteordninger, herunder tilskud og finansiering på gunstige vilkår. Realisering heraf forudsætter blandt andet videreførelse af myndighedsgodkendelser, markedsforhold samt gennemførelse af planlagt kapitaltilførsel.

Finansiering

Selskabets drift har i regnskabsåret været finansieret ved lån samt udskudte konsulentonorarer. Ledelsen forventer, at disse forpligtelser kan afvikles i forbindelse med en planlagt kapitaludvidelse.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning igangsat forberedelser til en kapitaludvidelse, som forventes gennemført i starten af 2026. Kapitaludvidelsen forventes at danne grundlag for videreudvikling og realisering af selskabets projektportefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PropertyMonkies ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter 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

Bruttotab

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

Bruttotabet består af en sammentrækning af regnskabsposterne omkostninger andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til software, revisor og lignende omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

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.

Anden gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttotab		-40.419	-31.101
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		-40.419	-31.101
Finansielle omkostninger		-76.912	-33.741
Resultat før skat		-117.331	-64.842
Årets resultat		-117.331	-64.842
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-117.331	-64.842
Resultatdisponering		-117.331	-64.842

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		74.856	74.856
Finansielle anlægsaktiver		<u>74.856</u>	<u>74.856</u>
Anlægsaktiver		<u>74.856</u>	<u>74.856</u>
Andre tilgodehavender		1.882.624	580.316
Tilgodehavender		<u>1.882.624</u>	<u>580.316</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.882.624</u>	<u>580.316</u>
Aktiver		<u>1.957.480</u>	<u>655.172</u>

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs		1.896.484	1.896.484
Overført resultat		-1.662.705	-1.545.374
Egenkapital		273.779	391.110
Gæld til investorer		1.212.571	156.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser		367.095	6.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	2.402
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		104.035	99.081
Kortfristede gældsforpligtelser		1.683.701	264.062
Gældsforpligtelser		1.683.701	264.062
Passiver		1.957.480	655.172

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger	<u>76.912</u>	<u>33.741</u>
	<u>76.912</u>	<u>33.741</u>