

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Menthor Ejendomme ApS

Søndertoft 7, st. th.
9000 Aalborg

Årsrapport 1/1 - 31/12 2020

1. regnskabsår

CVR-nr : 41 51 22 88

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2021
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Keld Mandix Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Menthor Ejendomme ApS
Søndertoft 7, st. th.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 41 51 22 88
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2020

Direktion

Keld Mandix Thorsen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Kenny Mencke

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2020, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. juni 2021

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Keld Mandix Thorsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Menthor Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Menthor Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2020 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kgs. Lyngby, den 29. juni 2021

Revidata Registrerede Revisorer A/S

Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Kenny Mencke

Registreret revisor

mne11301

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrasket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Retail ejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn	Primær	kr. 1.300 - kr. 1.600	4%-9%
Fyn	Primær	kr. 600 - kr. 700	6%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrullet betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2020

<u>Note</u>	2020
Bruttofortjeneste	453.565
Resultat af primær drift	453.565
Andre finansielle indtægter	2.757
Andre finansielle omkostninger	-49.660
Resultat før skat	406.662
Skat af årets resultat	-91.109
Årets resultat	315.553
 Forslag til resultatdisponering:	
Overført overskud eller underskud	315.553
Disponeret i alt	315.553

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver	
Materielle anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	<u>8.386.122</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.386.122</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.386.122</u>
 Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.927
Andre tilgodehavender	892.999
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.568</u>
Tilgodehavender i alt	<u>919.494</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>919.494</u>
Aktiver i alt	<u><u>9.305.616</u></u>

Balance - Passiver pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>2020</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overkurs ved emission	0
Overført overskud eller underskud	4.472.086
Egenkapital i alt	4.512.086
Hensatte forpligtigelser	
Hensættelser til udskudt skat	1.036.924
Hensatte forpligtigelser i alt	1.036.924
Langfristede gældsforpligtigelser	
Gæld til kreditinstitutter	3.045.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder	158.637
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	14.583
1 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	3.219.121
Kortfristede gældsforpligtigelser	
Gæld til kreditinstitutter	337.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.677
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	50.082
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	537.485
Gældsforpligtigelser i alt	3.756.606
Passiver i alt	9.305.616
2 Sikkerheder og pantsætninger	
3 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver	
4 Usædvanlige forhold	

Noter til årsregnskabet

2020**Note****1 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.922.

2 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 3.506 har pant t.kr. 5.684 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 8.386.

3 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Usædvanlige forhold

Inden regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i virksomheden.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset negativ indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Keld Mandix Thorsen

Som Direktør
På vegne af Menthor Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-419707664504
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 08:57:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

Keld Mandix Thorsen

Som Dirigent
På vegne af Menthor Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-419707664504
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 08:57:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kenny Mencke

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264769343786
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 09:32:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: ce5bee7dnRy242615098

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.