

---

***Pecunia MIIM***  
***Anpartsselskab***

Fingerbølvej 5, 4000 Roskilde

**Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 20 99 53 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
24/06 2022

Per Bergmann  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Pecunia MIIM Anpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2022

## **Direktion**

Troels Askerud

## **Bestyrelse**

Troels Askerud

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Pecunia MIIM Anpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Pecunia MIIM Anpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hellerup, den 24. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Pecunia MIIM Anpartsselskab Fingerbølvej 5 4000 Roskilde  CVR-nr.: 20 99 53 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Troels Askerud
<b>Direktion</b>	Troels Askerud
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme og investeringsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 1.233.091, heraf værdireguleringer på DKK 1.118.631, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 8.548.975.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.265.813</b>	<b>663.949</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		1.118.631	1.281.583
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.384.444</b>	<b>1.945.532</b>
Finansielle indtægter		3.323	5
Finansielle omkostninger		-806.882	-381.827
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.580.885</b>	<b>1.563.710</b>
Skat af årets resultat	1	-347.794	-346.303
<b>Årets resultat</b>		<b>1.233.091</b>	<b>1.217.407</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.233.091	1.217.407
		<b>1.233.091</b>	<b>1.217.407</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	2	35.080.000	29.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.000	20.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.100.000</b>	<b>29.920.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.100.000</b>	<b>29.920.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.691	3.691
Andre tilgodehavender		156.568	543
Selskabsskat		204	204
Periodeafgrænsningsposter		36.409	27.392
<b>Tilgodehavender</b>		<b>196.872</b>	<b>31.830</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>10.462</b>	<b>7.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.665.853</b>	<b>1.272.366</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.873.187</b>	<b>1.312.090</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.973.187</b>	<b>31.232.090</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		220.000	220.000
Overført resultat		8.328.975	7.095.884
<b>Egenkapital</b>		<b>8.548.975</b>	<b>7.315.884</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.662.429	1.314.635
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.662.429</b>	<b>1.314.635</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.134.137	20.827.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>26.134.137</b>	<b>20.827.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	899.424	894.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser		114.467	100.005
Anden gæld		540.401	708.004
Periodeafgrænsningsposter		73.354	71.353
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.627.646</b>	<b>1.773.871</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.761.783</b>	<b>22.601.571</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.973.187</b>	<b>31.232.090</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	220.000	7.095.884	7.315.884
Årets resultat	0	1.233.091	1.233.091
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>220.000</b>	<b>8.328.975</b>	<b>8.548.975</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	347.794	346.303
	<b>347.794</b>	<b>346.303</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		15.245.513
Tilgang i årets løb		4.061.369
Kostpris 31. december		19.306.882
Værdireguleringer 1. januar		14.654.487
Årets værdireguleringer		1.118.631
Værdireguleringer 31. december		15.773.118
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>35.080.000</b>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelsen af anerkendte værdiansættelsesteknikker (afkastbaseret model) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv. Årets værdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2021 DKK	2020 DKK
Afkastkrav	4,00%	4,00%

# Noter til årsregnskabet

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	22.616.147	17.194.406
Mellem 1 og 5 år	3.517.990	3.633.294
Langfristet del	<u>26.134.137</u>	<u>20.827.700</u>
Inden for 1 år	<u>899.424</u>	<u>894.509</u>
	<b><u>27.033.561</u></b>	<b><u>21.722.209</u></b>

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	35.080.000	29.900.000
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pecunia MIIM Anpartsselskab for 2021 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger, som omfatter drift og vedligehold af ejendommen, samt administrationsomkostninger.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Noter til årsregnskabet

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i det nuværende lejeniveau samt omkostningsbase, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 4,00 %.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

#### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og renter.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, som måles til kursværdien på balancedagen.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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