



**Møntergade 8, 1116 ApS**

Solbakkevej 12  
2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 38487663

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.07.2022

---

**Mette Barslund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Møntergade 8, 1116 ApS

Solbakkevej 12

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 38487663

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Mette Lautrup Barslund, direktør

Jens Thomas Barslund, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Møntergade 8, 1116 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted, den 21.07.2022

## Direktion

**Mette Lautrup Barslund**  
direktør

**Jens Thomas Barslund**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Møntergade 8, 1116 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Møntergade 8, 1116 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 21.07.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden virksomhed, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 12.340 t.kr. efter skat.

Underskuddet skyldes at Danske Bank opkrævet kautionsforpligtelse på 12.665 t.kr. som følge af Barslund-koncernens konkurs.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen har iværksat tiltag til at sikre retableringen af selskabskapitalen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 30,3 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte avancekrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Avancekravene er fastsat, så de vurderes at afspejle de forventede avancekrav på tilsvarende ejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>678.623</b>	<b>785.783</b>
Af- og nedskrivninger	2	0	(88.204)
<b>Driftsresultat</b>		<b>678.623</b>	<b>697.579</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		100.613	0
Andre finansielle omkostninger	3	(13.045.685)	(500.728)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(12.266.449)</b>	<b>196.851</b>
Skat af årets resultat	4	(73.081)	(63.147)
<b>Årets resultat</b>		<b>(12.339.530)</b>	<b>133.704</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(12.339.530)	133.704
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(12.339.530)</b>	<b>133.704</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		30.300.000	29.948.146
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>30.300.000</b>	<b>29.948.146</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.300.000</b>	<b>29.948.146</b>
Andre tilgodehavender		6.719	0
Periodeafgrænsningsposter		29.815	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.534</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>503.077</b>	<b>1.062.894</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>539.611</b>	<b>1.062.894</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.839.611</b>	<b>31.011.040</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(3.095.147)	9.244.383
<b>Egenkapital</b>		<b>(3.045.147)</b>	<b>9.294.383</b>
Udskudt skat		2.474.000	2.474.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.474.000</b>	<b>2.474.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.260.751	14.590.303
Bankgæld		12.664.213	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>26.924.964</b>	<b>14.590.303</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	315.059	311.529
Deposita		223.000	223.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.550	23.850
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.860.208	4.013.810
Skyldig skat		66.577	55.984
Anden gæld		0	24.181
Periodeafgrænsningsposter		16.400	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.485.794</b>	<b>4.652.354</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.410.758</b>	<b>19.242.657</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.839.611</b>	<b>31.011.040</b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	207.088	257.088
Ændring i regnskabspraksis	0	9.037.295	9.037.295
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>9.244.383</b>	<b>9.294.383</b>
Årets resultat	0	(12.339.530)	(12.339.530)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(3.095.147)</b>	<b>(3.045.147)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift, er afhængig af at selskabets kreditfaciliteter opretholdes i 2023.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen har iværksat tiltag til at sikre retableringen af selskabskapitalen.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	88.204
	<b>0</b>	<b>88.204</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	901.750	374.764
Øvrige finansielle omkostninger	12.143.935	125.964
	<b>13.045.685</b>	<b>500.728</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	63.147
Regulering vedrørende tidligere år	73.081	0
	<b>73.081</b>	<b>63.147</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.436.851
Tilgange	351.854
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.788.705</b>
Opskrivninger primo	11.511.295
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.511.295</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.300.000</b>

Selskabets ejendom er beliggende i København K. Ejendommen er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model. Der er anvendt et afkast på 3,5%. Ved anvendelse af et afkast på 3% vil ejendommens værdi stige med 5,0 mio.kr. Ved anvendelse af et afkast på 4% vil ejendommens værdi falde med 3,8 mio.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	315.059	311.529	14.260.751	13.704.188
Bankgæld	0	0	12.664.213	0
	<b>315.059</b>	<b>311.529</b>	<b>26.924.964</b>	<b>13.704.188</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.965 t.kr. .

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.300 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver: Fremadrettet værdiansættes selskabets ejendomme som investeringsejendomme.

Praksisændringen medfører en forøgelse af materielle anlægsaktiver på 11,5 mio.kr. Udskudt skat stiger med 2,5 mio.kr. og selskabets egenkapital forøges med 9,0 mio.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.