



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Møntergade 8, 1116 ApS

Solbakkevej 12
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 38 48 76 63

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. maj 2023

Mette Lautrup Barslund
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Møntergade 8, 1116 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. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 10. maj 2023

Direktion

Jens Thomas Barslund
direktør

Mette Lautrup Barslund
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Møntergade 8, 1116 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Møntergade 8, 1116 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. maj 2023

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Møntergade 8, 1116 ApS
Solbakkevej 12
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 38 48 76 63

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Jens Thomas Barslund, direktør
Mette Lautrup Barslund, direktør

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at eje og udleje fast ejendom.

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav i intervallet 3,40 %. Der er naturligvis usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkrav og forventet lejeniveau.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et større udskudt skatteaktiv som ikke er indregnet i udskudt skat, da der i sagens natur er en vis usikkerhed ved indregning og måling, af hvilket omfang at selskabet kan opnå skattemæssigt fradrag for overtaget gældsforpligtelserne i 2021.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.850.179, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 5.895.327.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen i tidligere år, hvor selskabets ledelse har overholdt sin pligter i forhold til selskabsloven § 119. Selskabets ledelse har vurderet, at egenkapitalen kan reetableres ved fremtidig drift, alternativt overvejes der andre muligheder for reetablering af selskabskapitalen.

I henhold til årsregnskabsloven er der ikke indregnet dagsværdi af gældsforpligtelser. En regulering heraf ville have påvirket resultat før skat akkumulerende med t.kr. 3.458 i positiv påvirkning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Møntergade 8, 1116 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder skatter, afgifter, serviceabonnementer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 617.878 | 728.764 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 3 | <u>-3.800.000</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -3.182.122 | 728.764 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 100.614 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-503.787</u> | <u>-13.095.828</u> |
| Resultat før skat | | -3.685.909 | -12.266.450 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>835.730</u> | <u>-73.081</u> |
| Årets resultat | | <u>-2.850.179</u> | <u>-12.339.531</u> |
| Overført resultat | | <u>-2.850.179</u> | <u>-12.339.531</u> |
| | | <u>-2.850.179</u> | <u>-12.339.531</u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2022</u> kr. | <u>31.12.2021</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | <u>26.500.000</u> | <u>30.300.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>26.500.000</u> | <u>30.300.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>26.500.000</u> | <u>30.300.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 15.053 |
| Selskabsskat | | 16.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>0</u> | <u>29.815</u> |
| Tilgodehavender | | <u>16.000</u> | <u>44.868</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>73.614</u> | <u>503.077</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>89.614</u> | <u>547.945</u> |
| Aktiver i alt | | <u>26.589.614</u> | <u>30.847.945</u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2022</u> kr. | <u>31.12.2021</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -5.945.327 | -3.095.148 |
| Egenkapital | | -5.895.327 | -3.045.148 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.638.270 | 2.474.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.638.270 | 2.474.000 |
| Banker | | 12.671.763 | 12.664.213 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.947.708 | 14.260.751 |
| Deposita | | 224.632 | 223.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 26.844.103 | 27.147.964 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 320.000 | 315.059 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 107.850 | 4.550 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 3.529.229 | 3.860.208 |
| Selskabsskat | | 0 | 65.918 |
| Anden gæld | | 45.489 | 8.994 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 16.400 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.002.568 | 4.271.129 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 30.846.671 | 31.419.093 |
| Passiver i alt | | 26.589.614 | 30.847.945 |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | -3.095.148 | -3.045.148 |
| Årets resultat | 0 | -2.850.179 | -2.850.179 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 50.000 | -5.945.327 | -5.895.327 |

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 50.000 | 9.244.383 | 9.294.383 |
| Årets resultat | 0 | -12.339.531 | -12.339.531 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 50.000 | -3.095.148 | -3.045.148 |

Noter

| | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--|--------------------------|----------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Oplysning om dagsværdi | | |
| Investeringsejendom | | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo | <u>30.300.000</u> | <u>29.948.146</u> |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>-3.800.000</u> | <u>0</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>26.500.000</u> | <u>30.300.000</u> |
| 3 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | <u>-3.800.000</u> | <u>0</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-3.800.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>-3.800.000</u> | <u>0</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>-835.730</u> | <u>73.081</u> |
| | <u>-835.730</u> | <u>73.081</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | <u>18.788.705</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>18.788.705</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 11.511.295 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | <u>-3.800.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>7.711.295</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u><u>26.500.000</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 3,40%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 483 m² og består af 5 lejemål. Den årlige normeret leje udgør t.kr. 1.034. Ejendommen er udlejet til 1 erhvervslejemål og 4 boliglejemål. Ejendommen er beliggende på Møntergade 8, 1116 København K. Ejendommen har status af "Freet" ejendom. Ejendommen er fuldt udlejet.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 1.839 og 3.300 kr. pr. m².

Ejendomsskatter udgør 28 kr. pr. m², svarende til 1,33 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 71 kr. pr. m² samt 3,31% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 155 kr. pr. m², svarende til 7,25% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 40 pr. m², svarende til 1,86 % af lejeindtægterne.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,40%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 2,90 | 3,40 | 3,90 |
| Dagsværdi | 31.025.000 | 26.500.000 | 23.135.000 |
| Ændring i dagsværdi | 4.525.000 | 0 | -3.365.000 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2022 | Gæld 31. december 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 12.664.213 | 12.671.763 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.575.810 | 14.267.708 | 320.000 | 12.544.000 |
| Deposita | 223.000 | 224.632 | 0 | 224.632 |
| | 27.463.023 | 27.164.103 | 320.000 | 12.768.632 |

Noter

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen i tidligere år, hvor selskabets ledelse har overholdt sin pligter i forhold til selskabsloven § 119. Selskabets ledelse har vurderet, at egenkapitalen kan reetableres ved fremtidig drift, alternativt overvejes der andre muligheder for reetablering af selskabskapitalen.

Selskabets fortsatte drift, er afhængig af at selskabets kreditfaciliteter opretholdes i 2024.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et større udskudt skatteaktiv som ikke er indregnet i udskudt skat, da der i sagens natur er en vis usikkerhed ved indregning og måling, af hvilket omfang at selskabet kan opnå skattemæssigt fradrag for overtaget gældsforpligtelserne i 2021.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.785, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 26.500. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 12.672, er der givet pant i grunde og bygninger, dog skal disse lån respektere gældsafviklingen til realkreditinstitutter. Det skønnes, at t.kr. 27.457 vil være omfattet af pantsætningerne.