

## Mønten Ejendomme ApS

Toldbodgade 8  
4700 Næstved

CVR-nr. 39173050

## Årsrapport

1. oktober 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. maj 2022

---

Christian Mønsted  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Mønten Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 31. december 2021 for Mønten Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 31. december 2021.

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.

Næstved, den 23. maj 2022

#### **Direktion**

Christian Mønsted  
Direktør

**Mønten Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Mønten Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Mønten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 31. december 2021 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 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 opstilling 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.

Næstved, den 23. maj 2022

**Revisions-Centret ApS**

**Godkendt revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 41578513

Brian Vahlkvist  
Registreret revisor  
mne30103

## Mønten Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Mønten Ejendomme ApS Toldbodgade 8 4700 Næstved
Telefon	40 55 72 50
E-mail	christian@monsted.com
CVR-nr.	39173050
Stiftelsesdato	19. december 2017
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Christian Mønsted, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisions-Centret ApS Godkendt revisionsanpartsselskab Erantisvej 53 4700 Næstved
CVR-nr.	41578513

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 532.018, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 58.215.679, og en egenkapital på kr. 4.245.701.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Mønten Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Mønten Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Omlægning af regnskabsår**

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1/10 til 30/09 til 1/1 -31/12. Balancedagen er herefter 31. december 2021. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår. Regnskabet omfatter perioden 1/10 - 31/12 2021.

#### **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**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Leje indtægter**

Lejeindtægter ekskl. moms i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el,

## Mønten Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostninger ikke bæres af lejer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	61%

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte



## **Mønten Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

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

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### **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.

##### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Mønten Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Anden gæld**

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

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

Note	2021 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.017.895</b>	<b>3.017.639</b>
Personaleomkostninger	0	-23.890
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-80.501	-271.341
<b>Driftsresultat</b>	<b>937.394</b>	<b>2.722.408</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	13.136
Finansielle indtægter	0	25.139
Finansielle omkostninger	-254.522	-955.512
<b>Resultat før skat</b>	<b>682.872</b>	<b>1.805.171</b>
Skat af årets resultat	-150.854	-318.847
<b>Årets resultat</b>	<b>532.018</b>	<b>1.486.324</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	532.018	1.486.324
	<b>532.018</b>	<b>1.486.324</b>

Mønten Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		54.840.530	45.668.930
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>54.840.530</b>	<b>45.668.930</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.840.530</b>	<b>45.668.930</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		914.883	901.226
Andre tilgodehavender		949.438	1.037.674
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.864.321</b>	<b>1.938.900</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.510.828</b>	<b>5.414.386</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.375.149</b>	<b>7.353.286</b>
<b>Aktiver</b>		<b>58.215.679</b>	<b>53.022.216</b>

Mønten Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.195.701	3.663.683
<b>Egenkapital</b>		<b>4.245.701</b>	<b>3.713.683</b>
Hensættelser til udskudt skat		39.007	56.717
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>39.007</b>	<b>56.717</b>
Gæld til kreditinstitutter		33.094.515	29.104.316
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>33.094.515</b>	<b>29.104.316</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.105.320	1.026.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.397	20.779
Sambeskatningsbidrag		474.320	305.756
Anden gæld		133.085	62.086
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17.199.210	17.094.443
Deposita		1.841.124	1.637.516
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.836.456</b>	<b>20.147.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.930.971</b>	<b>49.251.816</b>
<b>Passiver</b>		<b>58.215.679</b>	<b>53.022.216</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2021	2020/21	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Lønninger	0	23.890	
	<u>0</u>	<u>23.890</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	33.094.515	1.105.320	28.992.000
	<u>33.094.515</u>	<u>1.105.320</u>	<u>28.992.000</u>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Mønten invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme

Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31 december 2021 t.kr. 33.094

Investeringsejendommenes bogførte værdi udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 54.840