



**Revisionsfirmaet Kirch Andersen**

M. O. S. Ejendomme ApS  
Tolnevej 8  
9220 Aalborg Øst  
CVRnr. 30496175

Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2022

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3/7 2023

Dirigent

---

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

---

## SELSKABSOPLYSNINGER

2.

Selskabet	M.O.S. Ejendomme ApS Tolnevej 8 9220 Aalborg Øst
	CVR. Nr. 30496175
	Hjemsted Aalborg Regnskabsår 1/1 - 31/12, 16 år
Direktion	Özcan Karademir
Revisor	Revisionsfirmaet Kirch Andersen Registrerede revisorer Harald Branths Vej 3 9381 Sulsted
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark

---

## LEDELSESPÅTEGNING

3.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapportten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for M.O.S. Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. juli 2023

### Direktion

Özcan Karademir

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

---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

4.

### Til ejeren af M.O.S. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M.O.S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS4410, 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 retningslinier for revisors 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 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.

Sulsted den 3. juli 2023

Revisionsfirmaet Kirch Andersen  
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen  
Registreret revisor, Mnenr. 15275

**Virksomhedens aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning og drift af erhvervsejendomme samt aktivitet i tilknytning hertil.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

**Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

**Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på dkr. 442.959 mod dkr. 220.012 for året før.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsafslutningen ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

---

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

6.

Årsrapporten for M.O.S. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten for 2022 er aflagt i kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger, vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**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 godtgørelse under acontoskatteordningen

**Skat af årets resultat.**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, 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 poster direkte i egenkapitalen

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendom	50 år	50-75%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid

**Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto aktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kortfristede gældsforpligtelser og variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til nominel gæld.

---

**RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

9.

Note

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<u>413.081</u>	<u>381.016</u>
Personaleudgifter	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-41.178</u>	<u>-41.178</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	371.903	339.838
Finansielle indtægter	268.311	0
Finansielle omkostninger	<u>-72.318</u>	<u>-57.358</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	567.896	282.480
Skat af årets resultat	<u>-124.937</u>	<u>-62.468</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>442.959</u></u>	<u><u>220.012</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat til næste år	<u>442.959</u>	<u>220.012</u>
	<u>442.959</u>	<u>220.012</u>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022, AKTIVER**

10.

Note

	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>4.620.957</u>	<u>4.662.135</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt	<u>4.620.957</u>	<u>4.662.135</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>4.620.957</u>	<u>4.662.135</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	150.000	140.000
Likvide beholdninger	<u>138.587</u>	<u>158.953</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>288.587</u>	<u>298.953</u>
<b>Aktiver, i alt</b>	<u><u>4.909.544</u></u>	<u><u>4.961.088</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022, PASSIVER**

11.

Note

<b>Passiver</b>	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overførsel til næste år	1.819.593	1.376.634
<b>Egenkapital, i alt</b>	<u>1.944.593</u>	<u>1.501.634</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	245.193	228.094
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>245.193</u>	<u>228.094</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
1. Gæld til realkreditinstitutter	2.528.842	2.376.384
1. Gæld til pengeinstitutter	0	604.208
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	56.902
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.528.842</u>	<u>3.037.494</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	100.090	116.400
Gæld til bank	0	0
Skyldig selskabsskat	90.826	77.466
Kortfristet gæld, i alt	<u>190.916</u>	<u>193.866</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.719.758</u>	<u>3.231.360</u>
<b>Passiver, i alt</b>	<u>4.909.544</u>	<u>4.961.088</u>

2. Eventualforpligtelser mv.
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

---

## EGENKAPITALOPGØRELSE

12.

Egenkapitalbevægelser 2022

	1/1 2022	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat disponering	31/12 2022
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	1.376.634	0	442.959	1.819.593
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<b>1.501.634</b>	<b>0</b>	<b>442.959</b>	<b>1.944.593</b>

---

## NOTER

13.

### 1. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld 31/12 2022
Gæld til DLR	100.090	2.205.408	2.628.932
	<u>100.090</u>	<u>2.205.408</u>	<u>2.628.932</u>

### 2. Eventualposter

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende er lagt til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark:

Løsøreejerpantebrev stort kr. 990.201 med pant i ejendommen

Følgende er lagt til sikkerhed for engagement med DLR:

Ejerpantebrev stort opr. Kr. 2.783.000 til sikkerhed for DLR-kredit med pant i ejendomme.

Følgende er lagt til sikkerhed for engagement med Ejerforeningen:

3 stk Ejerpantebrev ialt kr. 50.000 til Ejerforeningen med pant i ejendommen