

# Momi Ejendomme ApS

Vindingevej 10  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 42 04 39 07

## Årsrapport for 2021

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 9. januar 2022

---

Michael Lynggaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 15. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2021 for Momi 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. januar 2022

### **Direktion**

Morten Plenge  
direktør

Michael Lynggaard  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Momi Ejendomme ApS  
Vindingevej 10  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 42 04 39 07

Regnskabsperiode: 15. januar - 31. december 2021

Stiftet: 15. januar 2021

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Morten Plenge, direktør  
Michael Lynggaard, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

virksomhedens formål er at investere i ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.299.668, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.339.668.

### **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 Momi Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration, tab på debitorer mv.

### **Ejendomsomkostninger**

#### **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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 videresalg.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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



## Resultatopgørelse 15. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>1.151.479</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	1.855.000
Finansielle omkostninger		<u>-58.616</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.947.863</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-648.195</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.299.668</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte		1.500.000
Overført resultat		<u>799.668</u>
		<b><u>2.299.668</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	<u>6.000.629</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.000.629</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.000.629</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>5.622</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.622</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.622</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.006.251</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		799.668
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.339.668</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>414.401</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>414.401</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.551.659
Anden gæld		<u>45.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.596.659</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	94.464
Banker		322.258
Selskabsskat		233.794
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.007</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>655.523</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.252.182</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.006.251</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 15. januar 2021	0	0	0	0
Årets resultat	0	799.668	1.500.000	2.299.668
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>799.668</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>2.339.668</u></b>

## Noter

### 1 Særlige poster

I regnskabposten bruttofortjeneste indgår gevinst ved salg af ejendomme med 978 t.kr. posten er indregnet som andre driftsindtægter.

2021

kr.

### 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

1.855.000

**Værdiregulering investeringsejendomme**

**1.855.000**

**1.855.000**

2021

kr.

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

233.794

Regulering af udskudt skat tidligere år

414.401

**648.195**

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme

Kostpris 15. januar 2021

0

Tilgang i årets løb

7.438.629

Afgang i årets løb

-3.293.000

Kostpris 31. december 2021

4.145.629

Værdireguleringer 15. januar 2021

0

Årets værdireguleringer

1.855.000

Værdireguleringer 31. december 2021

1.855.000

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021**

**6.000.629**

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt i intervallet 4 % - 5 %. Det kan opgøres til 4,5%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	6.674.425	6.000.629	5.339.540
Ændring i dagsværdi	673.796	0	-661.089

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 15. januar 2021	Gæld 31. decem- ber 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.646.123	94.464	2.202.435
Anden gæld	0	45.000	0	0
	<b>0</b>	<b>2.691.123</b>	<b>94.464</b>	<b>2.202.435</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.674 samt pengeinstitut t.kr 322 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 6.000.