

# Momi Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2023

---

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 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. februar 2023

### **Direktion**

Morten Plenge  
direktør

Michael Lynggaard  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Momi Ejendomme ApS  
Vindingevej 10  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 42 04 39 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 15. januar 2021

Regnskabsår: 2. 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 409.681, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.249.349.

### **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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration, tab på debitorer 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, 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**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-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 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 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>354.077</b>	<b>1.151.479</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	250.000	1.855.000
Finansielle omkostninger		-87.353	-58.616
<b>Resultat før skat</b>		<b>516.724</b>	<b>2.947.863</b>
Skat af årets resultat	2	-107.043	-648.195
<b>Årets resultat</b>		<b>409.681</b>	<b>2.299.668</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		400.000	1.500.000
Overført resultat		9.681	799.668
		<b>409.681</b>	<b>2.299.668</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.359.469	6.000.629
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.359.469</u>	<u>6.000.629</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.359.469</u>	<u>6.000.629</u>
Andre tilgodehavender		0	5.623
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>5.623</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>5.623</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.359.469</u>	<u>6.006.252</u>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		809.349	799.668
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.249.349</b>	<b>2.339.668</b>
Hensættelse til udskudt skat		463.100	414.401
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>463.100</b>	<b>414.401</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.910.017	2.551.659
Anden gæld		98.120	45.000
Deposita		5.383	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.013.520</b>	<b>2.596.659</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	82.369	94.464
Banker		3.475.561	322.258
Selskabsskat		56.394	233.794
Anden gæld		19.176	1
Periodeafgrænsningsposter		0	5.007
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.633.500</b>	<b>655.524</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.647.020</b>	<b>3.252.183</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.359.469</b>	<b>6.006.252</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	799.668	1.500.000	2.339.668
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	9.681	400.000	409.681
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>809.349</u></b>	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>1.249.349</u></b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>250.000</u>	<u>1.855.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>1.855.000</u></b>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>1.855.000</u></b>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	58.344	233.794
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>48.699</u>	<u>414.401</u>
	<b><u>107.043</u></b>	<b><u>648.195</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2022		4.145.629
Tilgang i årets løb		1.752.840
Afgang i årets løb		<u>-644.000</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>5.254.469</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		1.855.000
Årets værdireguleringer		<u>250.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>2.105.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>7.359.469</u></b>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt i intervallet 4,5 % - 5,5 %. afkastet kan opgøres til 5,0%.

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	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	8.177.187	7.359.469	6.690.426
Ændring i dagsværdi	817.718	0	-669.043

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. decem- ber 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.646.123	1.992.386	82.369	1.662.910
Anden gæld	45.000	98.120	0	0
Deposita	0	5.383	0	0
	<b>2.691.123</b>	<b>2.095.889</b>	<b>82.369</b>	<b>1.662.910</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.992 samt pengeinstitut t.kr 3.476 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.359.