

# Momi Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for 2023

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14. juni 2024

---

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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 14. juni 2024

### 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 2023

Stiftet: 15. januar 2021

Regnskabsår: 3. 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 202.840, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.052.189.

### 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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**

#### ***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.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>361.200</b>	<b>354.077</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	185.110	250.000
Finansielle omkostninger		-285.408	-87.353
<b>Resultat før skat</b>		<b>260.902</b>	<b>516.724</b>
Skat af årets resultat	2	-58.062	-107.043
<b>Årets resultat</b>		<b>202.840</b>	<b>409.681</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	400.000
Overført resultat		202.840	9.681
		<b>202.840</b>	<b>409.681</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	9.160.430	7.359.469
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.160.430</u>	<u>7.359.469</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.160.430</u>	<u>7.359.469</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.160.430</u>	<u>7.359.469</u>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.012.189	809.349
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.052.189</b>	<b>1.249.349</b>
Hensættelse til udskudt skat		521.162	463.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>521.162</b>	<b>463.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.867.884	1.910.017
Anden gæld		162.200	98.120
Deposita		0	5.383
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.030.084</b>	<b>2.013.520</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	82.355	82.369
Banker		4.978.995	3.475.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.803	0
Selskabsskat		0	56.394
Anden gæld		450.459	19.176
Periodeafgrænsningsposter		5.383	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.556.995</b>	<b>3.633.500</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.587.079</b>	<b>5.647.020</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.160.430</b>	<b>7.359.469</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	809.349	400.000	1.249.349
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	202.840	0	202.840
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.012.189</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.052.189</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>185.110</u>	<u>250.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>185.110</b></u>	<u><b>250.000</b></u>
	<u><b>185.110</b></u>	<u><b>250.000</b></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	58.344
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>58.062</u>	<u>48.699</u>
	<u><b>58.062</b></u>	<u><b>107.043</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2023		5.254.469
Tilgang i årets løb		<u>1.615.851</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>6.870.320</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		<u>2.290.110</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>2.290.110</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>9.160.430</b></u>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 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	8.168.741	9.076.379	9.984.017
Ændring i dagsværdi	-907.638	0	907.638

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.992.386	1.950.239	82.355	1.523.464
Anden gæld	98.120	162.200	0	0
Deposita	5.383	0	0	0
	<b>2.095.889</b>	<b>2.112.439</b>	<b>82.355</b>	<b>1.523.464</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.950 samt pengeinstitut t.kr 4.979 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.076.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Plenge

MOMI ejendomme ApS CVR: 42043907

### Direktør

På vegne af: MoMi Ejendomme ApS

Serienummer: 0e857935-1af0-411d-a611-b6a22d7f25e6

IP: 172.205.xxx.xxx

2024-06-14 13:41:54 UTC



## Michael Lynggaard

### Direktør

På vegne af: MoMi Ejendomme ApS

Serienummer: 8f476e69-b4b5-451a-b9ac-74b6b12cc7cd

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-14 14:32:59 UTC



## Michael Lynggaard

### Dirigent

På vegne af: MoMi Ejendomme ApS

Serienummer: 8f476e69-b4b5-451a-b9ac-74b6b12cc7cd

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-14 14:36:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: NDCHP-4PA2X-6HWXC-7Q3IF-OL72X-5HKV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**