



Masoma Invest A/S

(CVR nr. 17 91 67 42)

Symfonivej 29, 2730 Herlev

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. april 2019.

Dirigent

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'SFA', is written over a horizontal line.

Steen Forskrog Almsgaard

Erhvervsstyrelsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Masoma Invest A/S
Symfonivej 29
2730 Herlev
Hjemstedskommune: Herlev

CVR-nummer

17 91 67 42

Bestyrelse

Irene Porskrog Christiansen
Troels Berg Christiansen
Steen Porskrog Almsgaard

Direktion

Steen Porskrog Almsgaard

Kapitalejer

SA Holding Herlev ApS, cvr. nr. 34 07 97 81

Revision

VAC Revision & Review ApS
Linde Allé 1, 1.
2750 Ballerup

Pengeinstitut

Handelsbanken
Centrumgaden 24, 1. tv.
2750 Ballerup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

-at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav til vedtægter eller aftale, og

-at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

-at årsregnskabet er ledelsens ansvar.

- at ledelsesberetningen efter vores opfattelse indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Herlev, den 30. april 2019.

Direktion



Steen Porskrog Almsgaard
Direktør

Bestyrelse



Irene Porskrog Christiansen



Troels Berg Christiansen



Steen Porskrog Almsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Masoma Invest A/S.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Masoma Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på regnskabsposten "Investerings ejendomme" under materielle anlægsaktiver. Heraf fremgår værdi af ejendom kr. 3.027.453, der er erhvervet på tvangsauktion. Endelig tinglysning af ejendommen er foretaget efter balancedagen. Endeligt auktionsskøde foreligger pr. balancedagen og ejendommen er ibrugtaget. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerede handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker derfor ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

Ballerup, den 30. april 2019

VAC Revision & Review ApS

Registreret revisionsanpartsselskab

(CVR nr. 37 36 60 99)



Kenn Andersen

Registreret revisor

(mne12420)

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i at drive administration af, udlejning af og investering i fast ejendom, samt beslægtet virksomhed.

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitet i forhold til tidligere år.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er tilfredsstillende. Årets overskud blev på kr. 531.412.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerheder vedrørende indregning og måling.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer resultatet i det kommende regnskabsår vil være tilfredsstillende.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

SA Holding Herlev ApS, cvr. nr. 34 07 97 81

Resultatanvendelse

Forslag til anvendelse af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens, og eventuelle standards krav.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C, og er aflagt i danske kroner.

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven §32, foretaget en sammendragning af flere regnskabsposter i resultatopgørelsen til regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabslovens bilag 2, skema 3 (artsopdelt) resultatopgørelse.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme, der ikke tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber samt omkostninger til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt a'contoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Udskudt skat er hensat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Aktuel beregnet skat indregnes som tilgodehavende/refusion med koncernforbundne selskaber.

Balancen

Balancen er opstillet efter årsregnskabslovens bilag 2, skema 1 (balance i kontoform), dog med den ændring, at gældsforpligtelser er opdelt i kort- og langfristede gældsforpligtelser, idet denne opdeling giver et mere retvisende billede af virksomhedens likviditets- og finansieringsforhold.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i noten "Andre eksterne omkostninger" under punktet 'omkostninger vedrørende investeringsejendomme'.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme (fortsat)

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'dagsværdiregulering af investeringsjendomme'.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelser 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte vises i overskudsdisponeringen, som er anført i sammenhæng med resultatopgørelsen. Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter. m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

2017	Noter	
681.484	Bruttofortjeneste	735.000
0	Af- og nedskrivninger	0
0	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0
681.484	Resultat før finansielle poster	735.000
0	Finansielle indtægter	0
-69.218	Finansielle omkostninger	-53.702
612.266	Resultat før skat	681.298
-134.816	Skat af årets resultat 1	-149.886
477.450	ÅRETS RESULTAT	531.412

Der foreslås fordelt således:

Udlodning af udbytte	0
Overført resultat	531.412
Resultatdisponering i alt	531.412

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

2017		Noter	
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
<u>5.657.648</u>	Investeringsejendomme.....	2	<u>9.803.361</u>
<u>5.657.648</u>	Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.803.361</u>
<u>5.657.648</u>	Anlægsaktiver i alt		<u>9.803.361</u>
	Omsætningsaktiver		
	<u>Tilgodehavender</u>		
<u>201.058</u>	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>362.339</u>
<u>201.058</u>	Tilgodehavender i alt		<u>362.339</u>
<u>651.263</u>	Likvide beholdninger i alt		<u>431.405</u>
<u>852.321</u>	Omsætningsaktiver i alt		<u>793.744</u>
<u>6.509.969</u>	AKTIVER I ALT		<u>10.597.105</u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

2017		Noter
	Egenkapital	
750.000	Virksomhedskapital	750.000
0	Overkurs ved emission.....	0
0	Øvrige reserver	0
<u>2.863.818</u>	Overført resultat	<u>3.395.230</u>
<u>3.613.818</u>	Egenkapital i alt	<u>3</u> <u>4.145.230</u>
	Forpligtelser	
	<u>Hensatte forpligtelser</u>	
<u>782.518</u>	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>792.462</u>
<u>782.518</u>	Hensatte forpligtelser i alt	<u>792.462</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	
16.500	Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.707
1.439.367	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.860.462
657.766	Anden gæld	689.244
0	Selskabsskat	0
<u>2.113.633</u>	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.659.413</u>
<u>2.896.151</u>	Forpligtelser i alt	<u>6.451.875</u>
<u>6.509.969</u>	PASSIVER I ALT	<u>10.597.105</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. 4

Pantsætninger/sikkerhedsstillelser 5

Nærtstående parter, ejerforhold m.v. 6

Noter

	2017 1. Skat af årets resultat	
124.872	Aktuel skat	139.942
0	Regulering skat tidligere år	0
9.944	Ændring af udskudt skat	9.944
134.816		149.886

2. Anlægsaktiver

	Investerings-
	ejendomme
Anskaffelsessum primo	4.010.289
Tilgang	4.145.713
Afgang.....	0
Anskaffelsessum ultimo.....	8.156.002

Op-/nedskrivninger, primo	1.647.359
Op-/nedskrivninger.....	0
Op-/nedskrivninger, ultimo.....	1.647.359

Afskrivninger, primo.....	0
Afskrivninger.....	0
Afskrivninger ultimo.....	0

Bogført værdi i alt **9.803.361**

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2018 baseret på nedenstående tilnærmelsesvis afkastprocenter:

Erhvervsejendomme	12%
Beboelsesejendomme	4 - 5%

Værdiansættelsen er i år sket ud fra en konkret vurdering af afkastprocenten pr. ejendom ud fra den aktuelle markedsmæssige situation i netop det lokalområde, hvor ejendommene er beliggende.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2018 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på t.kr. -611.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% ville i året 2018 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på t.kr. 719.

Noter (fortsat)

	2017 3. Egenkapital	
	Virksomhedskapital	
<u>750.000</u>	Saldo primo	<u>750.000</u>
<u><u>750.000</u></u>		<u><u>750.000</u></u>
	Virksomhedskapitalen består af 750 aktier a kr. 1.000.	
	Overkurs ved emission	
<u>0</u>	Saldo primo	<u>0</u>
<u><u>0</u></u>		<u><u>0</u></u>
	Øvrige reserver	
<u>0</u>	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	<u>0</u>
<u><u>0</u></u>		<u><u>0</u></u>
	Overført resultat	
2.386.368	Saldo primo	2.863.818
477.450	Årets resultat	531.412
<u>0</u>	Udlodning udbytte	<u>0</u>
<u><u>2.863.818</u></u>		<u><u>3.395.230</u></u>
<u><u>3.613.818</u></u>	Egenkapital i alt	<u><u>4.145.230</u></u>

4. Kontraktlige forpligtelser og Eventualforpligtelser m.v.

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig lejeindtægt på ca. t.kr. 574, uopsigeligt indtil 2020 og huslejekontrakter med en årlig lejeindtægt på ca. t.kr. 246, med 3-6 måneders gensidigt opsigelsesvarsel.

Noter (fortsat)

5. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser

Symfonivej 29 - bogført værdi t.kr. 5.658:

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000.

Lilliendalsvej 18 - bogført værdi t.kr. 3.027:

Til sikkerhed for Bikuben er der udstedt ejerpantebrev opr. t.kr. 75.

Til sikkerhed for Difko er der foretaget udlæg t.kr. 40.

Til sikkerhed for Jim Stjerne Hansen er der foretaget udlæg t.kr. 5.

Til sikkerhed for Techem er der foretaget udlæg t.kr. 22.

Til sikkerhed for Basisbank er der foretaget udlæg t.kr. 39.

Ejendommen er overtaget på tvangsauktion den 29. august 2018.

Enkelte af ovenstående tinglyste prioriteter er først aflyst efter balance-dagen.

Vognmandsmarken 2 - bogført værdi t.kr. 1.118:

Til sikkerhed for E/F Rosengården 8 er der stillet sikkerhed med t.kr. 40.

Til sikkerhed for Danske Bank er der udstedt ejerpantebrev t.kr. 207.

Til sikkerhed for Realkredit Danmark er der udstedt afgiftspantebrev t.kr. 791.

6. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

SA Holding Herlev ApS ejer samtlige aktier.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomheds-kapital:

SA Holding Herlev ApS, Herlev.

Koncernforhold:

Moderselskab:

SA Holding Herlev ApS, Herlev.

Nærtstående parter, der har været transaktioner med:

Der har i regnskabsåret været udlån fra SA Holding Herlev ApS som er 100% ejet af selskabets direktør Steen Porskrog Almsgaard.

Der har i regnskabsåret været udlån fra GL VVS A/S.

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.