

Masoma Invest A/S

Symfonivej 29

2730 Herlev

CVR-nummer 17916742

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2022

Steen Porskrog Almsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Masoma Invest A/S
Symfonivej 29
2730 Herlev

Hjemstedskommune: Herlev
CVR-nummer: 17916742

Bestyrelse

Irene Porskrog Christiansen
Troels Berg Christiansen
Steen Porskrog Almsgaard

Direktion

Steen Porskrog Almsgaard

Pengeinstitut

Handelsbanken
Industrivej 20, 1.th.
4000 Roskilde

Revisor

Dansk Revision Ballerup
Godkendt revisionspartnerselskab
Linde Allé 1, 1.
2750 Ballerup

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Masoma Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, 31. maj 2022

Direktionen:

Steen Porskrog Almsgaard

Bestyrelsen:

Irene Porskrog Christiansen
Formand

Troels Berg Christiansen

Steen Porskrog Almsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Masoma Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Masoma Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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.

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 supplerende 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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker 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.

Ballerup, 31. maj 2022

Dansk Revision Ballerup

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kenn Ingemann Andersen
Partner, registreret revisor
mne12420

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive administration af, udlejning af og investering i fast ejendom, samt beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.556.970	1.171
1	Personaleomkostninger	-20.191	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.417.168	3.270
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-83.909	0
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-329
	Andre driftsomkostninger	0	-79
	Resultat før finansielle poster	4.870.038	4.032
2	Finansielle omkostninger	-558.079	-433
	Resultat før skat	4.311.959	3.599
3	Skat af årets resultat	-462.453	-798
	Årets resultat	3.849.506	2.801
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	3.849.506	2.801
	Resultatdisponering i alt	3.849.506	2.801

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	43.550.233	29.678
	Andre investeringsaktiver	450.000	534
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.600
	Materielle anlægsaktiver	44.000.233	32.812
	Andre tilgodehavender	69.108	0
	Deposita	2.000	2
	Finansielle anlægsaktiver	71.108	2
	Anlægsaktiver i alt	44.071.341	32.814
	Ejendomme til videresalg	2.250.000	1.650
	Varebeholdninger	2.250.000	1.650
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.987	211
	Andre tilgodehavender	0	77
	Periodeafgrænsningsposter	24.170	24
	Tilgodehavender	33.158	312
	Likvide beholdninger	295.928	93
	Omsætningsaktiver i alt	2.579.086	2.055
	Aktiver i alt	46.650.427	34.869

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	750.000	750
	Overført resultat	10.602.702	6.753
	Egenkapital i alt	11.352.702	7.503
	Hensættelser til udskudt skat	1.795.169	1.459
	Hensatte forpligtelser	1.795.169	1.459
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.659.570	21.205
6	Langfristede gældsforpligtelser	25.659.570	21.205
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.186.495	97
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.527.369	3.368
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	126.456	141
	Anden gæld	1.002.665	1.096
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.842.986	4.702
	Gældsforpligtelser i alt	33.502.556	25.906
	Passiver i alt	46.650.427	34.869
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	750	6.753	7.503
Årets resultat	0	3.850	3.850
Egenkapital ultimo	750	10.603	11.353

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Personalemkostninger		
Løn og gager	20.109	0
Andre omkostninger til social sikring	82	0
Personalemkostninger i alt	20.191	0
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	546.967	425
Andre finansielle omkostninger	11.112	9
Finansielle omkostninger i alt	558.079	433
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	126.456	141
Regulering af udskudt skat	335.997	657
Skat af årets resultat i alt	462.453	798
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	24.761.392	21.846
Tilgang i årets løb	10.454.696	2.916
Kostpris 31. december	35.216.088	24.761
Dagsværdiregulering 1. januar	4.916.977	1.647
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	3.417.168	3.270
Dagsværdireguleringer 31. december	8.334.145	4.917
Investeringsejendomme i alt	43.550.233	29.678

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normal-indtjeningsmodellen. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2021 baseret på nedenstående afkastprocenter:

Erhvervsejendomme	4,66%
Beboelsesejendomme	4,21%

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
<p>Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat.</p> <p>En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2021 have medført en ændret negativ værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 4.371.</p> <p>En ændring i afkastprocenten på -0,5% ville i året 2021 have medført en ændret positiv værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 5.613.</p>		
5 Virksomhedskapital		
<p>Virksomhedskapitalen er sammensat af 750 aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.</p>		
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	25.659.570	21.205
7 Eventualforpligtelser		
<p>Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet SA Holding Herlev ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.</p>		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Symfonivej 29 – bogført værdi DKK 10.000.000: Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udsted ejerpantebreve på i alt DKK 2.000.000.</p> <p>Liliendalsvej – bogført værdi DKK 4.800.000: Der er udstedt afgiftsejerpantebreve med hovedstol DKK 2.275.000.</p> <p>Ringstedvej 71A, 71B, st., 71B, 1., 71E, 71F og 71G – bogført værdi DKK 19.109.121: Ringstedvej 71A: Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 10.000. Der er udstedt afgiftsejerpantebreve med hovedstol DKK 1.942.000.</p> <p>Ringstedvej 71B: Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 10.000. Der er udstedt afgiftsejerpantebreve med hovedstol DKK 5.060.815.</p> <p>Ringstedvej 71E Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 10.000.</p>		

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
Der er udstedt afgiftspantebreve med hovedstol DKK 2.077.000. Ringstedvej 71F: Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 10.000. Der er udstedt afgiftsejerpantebreve med hovedstol DKK 1.066.000. Ringstedvej 71G: Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 10.000. Der er udstedt afgiftsejerpantebreve med hovedstol DKK 1.577.000.		
Hastrup Bygade 21 – bogført værdi DKK 1.874.010: Der er udstedt afgiftspantebreve med hovedstol DKK 979.000.		
Roskildevænget 60, 2.th. – bogført værdi DKK 2.250.000: Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 10.000. Der er udstedt afgiftspantebreve med hovedstol DKK 1.426.000.		
Kongshaven 71 – bogført værdi DKK 3.037.151: Der er udstedt afgiftspantebreve med hovedstol DKK 2.854.000.		
Marienlyst Strandpark 31, 32, 50 og 61 – bogført værdi DKK 4.729.950: Marienlyst Strandpark 31 Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 25.000. Der er udstedt afgiftsejerpantebreve med hovedstol DKK 1.017.000. Marienlyst Strandpark 32 Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 25.000. Der er udstedt afgiftsejerpantebreve med hovedstol DKK 2.375.000. Marienlyst Strandpark 50 Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 25.000. Der er udstedt afgiftspantebreve med hovedstol DKK 2.233.000. Marienlyst Strandpark 61 Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed med DKK 25.000. Der er udstedt afgiftsejerpantebreve med hovedstol DKK 2.233.000.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver indregnes ved første indregning til kostpris, der omfatter aktivets købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Andre investeringsaktiver indregnes efterfølgende aktiv for aktiv til en skønnet dagsværdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Handelsejendomme indregnes til pålydende værdi eller dagsprisen, såfremt denne er kendt. Der afskrives ikke på handelsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.