

Momentum Ejendomsinvest ApS

Københavnsvej 4, 4000 Roskilde

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 28 90 10 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2019.

Kim Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Momentum Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. marts 2019

Direktion

Kim Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Momentum Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Momentum Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt sin kapital og dermed er omfattet af selskabslovens regler.

Uden at tage forbehold, henviser vi til note 1, som omtaler, at selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets øvrige kreditorer.

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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

København, den 26. marts 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

Momentum Ejendomsinvest ApS
Københavnsvej 4
4000 Roskilde

CVR-nr.: 28 90 10 54
Stiftet: 26. juli 2005
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
13. regnskabsår

Direktion

Kim Madsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 170 t.kr. mod -25 t.kr. sidste år.

Selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets øvrige kreditorer.

Ledelsen forventer at selskabets positive udvikling fremadrettet medfører at egenkapitalen retableres.

Regnskabet er på denne baggrund aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Momentum Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Fortjeneste og tab ved salg af udviklingsprojekter, patenter og licenser opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 3 år.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Momentum Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttotab	-7.014	-6.014
2 Øvrige finansielle omkostninger	-80.320	-26.598
Resultat før skat	-87.334	-32.612
Skat af årets resultat	256.953	7.175
Årets resultat	169.619	-25.437
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	169.619	0
Disponeret fra overført resultat	0	-25.437
Disponeret i alt	169.619	-25.437

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	21.500.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.500.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.500.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	220.000	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	36.953	7.175
	Andre tilgodehavender	128	1.504
	Tilgodehavender i alt	<u>257.081</u>	<u>8.679</u>
	Likvide beholdninger	<u>284</u>	<u>253</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>257.365</u>	<u>8.932</u>
	Aktiver i alt	<u>21.757.365</u>	<u>8.932</u>
Passiver			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	207.500	207.500
6	Overført resultat	-608.576	-778.195
	Egenkapital i alt	<u>-401.076</u>	<u>-570.695</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	12.999.971	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.153.470	574.627
	Anden gæld	5.000	5.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.158.441</u>	<u>579.627</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.158.441</u>	<u>579.627</u>
	Passiver i alt	<u>21.757.365</u>	<u>8.932</u>
1	Fortsat drift		
7	Eventualposter		

Noter

1. Fortsat drift

Selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets øvrige kreditorer.

Ledelsen forventer at selskabets positive udvikling fremadrettet medfører at egenkapitalen retableres.

Regnskabet er på denne baggrund aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	64.848	26.598
Andre finansielle omkostninger	<u>15.472</u>	<u>0</u>
	<u>80.320</u>	<u>26.598</u>

3. Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Erhvervede patenter og li- censer</u>	<u>Goodwill</u>	<u>Færdiggjorte udviklings- projekter</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>750.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>750.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>750.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>750.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	<u>21.500.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>21.500.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>21.500.000</u>	<u>0</u>

Ejendommene er indregnet til kostpris idet ejendommene er erhvervet ultimo 2018, hvorfor dagsværdien svarer til kostprisen.

5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>207.500</u>	<u>207.500</u>
	<u>207.500</u>	<u>207.500</u>

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-778.195	-752.758
Årets overførte overskud eller underskud	<u>169.619</u>	<u>-25.437</u>
	<u>-608.576</u>	<u>-778.195</u>

7. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Momentum Investments ApS, CVR-nr. 10 31 82 46 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.