

**MOM Invest ApS
Egernvej 5
2000 Frederiksberg**

**ÅRSRAPPORT
1. oktober 2018 til 30. september 2019**

CVR-nr.: 36904909

2. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	MOM Invest ApS Egernvej 5 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 36904909
Direktion	Morten Møller Olander
Regnskabsår	1. oktober 2018 til 30. september 2019
Revisor	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Glostrup Business Park Naverland 34 2600 Glostrup CVR-nr.: 38818724

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den / 2019

Direktionen:

Morten Møller Olander

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i MOM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MOM Invest ApS for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den / 2019

Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
Revisors ID: MNE5614
CVR-nr.: 38818724

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af boliger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes ikke store ændringer i den fremtidige indtjening.

GENERELT

Årsregnskabet for MOM Invest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	227.015	128.682
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	227.015	128.682
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	504.378	-6.915
DRIFTSRESULTAT	731.393	121.767
Andre finansielle indtægter	17.799	35.997
Andre finansielle omkostninger	-256.625	-235.165
RESULTAT FØR SKAT	492.567	-77.401
Skat af årets resultat	0	16.958
ÅRETS RESULTAT	492.567	-60.443
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	504.378	0
Overført resultat	-11.811	-60.443
DISPONERET I ALT	492.567	-60.443

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
1 Grunde og bygninger.....	6.729.693	4.717.096
Materielle anlægsaktiver	6.729.693	4.717.096
ANLÆGSAKTIVER	6.729.693	4.717.096
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	25.000
Selskabsskat.....	33.281	33.453
Udskudt skatteaktiv	16.958	16.958
Tilgodehavender	50.239	75.411
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	505.284
Værdipapirer og kapitalandele	0	505.284
OMSÆTNINGSAKTIVER	50.239	580.695
AKTIVER	6.779.932	5.297.791

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	393.414	0
Overført resultat	427.166	427.240
2 EGENKAPITAL	870.580	477.240
Hensættelse til udskudt skat.....	110.963	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	110.963	0
Ansvarlig lånekapital	655.800	300.000
Prioritetsgæld.....	4.957.740	3.803.541
Deposita.....	44.100	0
Selskabsskat.....	-12.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	5.645.640	4.103.541
Kreditinstitutter	36.904	325.626
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-11.637	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.000	20.000
Anden gæld	9.007	25.000
Andre pengekreditorer.....	0	100.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	85.475	240.644
Selskabsskat tidl.år	0	5.740
Kortfristede gældsforpligtelser	152.749	717.010
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.798.389	4.820.551
PASSIVER.....	6.779.932	5.297.791
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019 DKK	2018 DKK
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	4.865.555	2.881.034
Tilgang i årets løb Bagsværd Hovedgade 81E, 3.sal.....	1.359.760	0
Tilgang i årets løb.....	0	225.881
Tilgang i årets løb Præstekærvej 13, 2.tv.....	0	1.617.096
	6.225.315	4.724.011
Årets dagsværdiregulering	504.378	-6.915
Af-/nedskrivninger 30. september 2019	504.378	-6.915
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	6.729.693	4.717.096

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	393.414	393.414
Overført resultat	427.240	-74	427.166
	477.240	393.340	870.580

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene:

Duevej 44, st.tv., 2000 Frederiksberg:

Nom. DKK 1.830.000, nom. DKK 838.000 samt nom. DKK 40.000.

Præstekærvej 13, 2. tv., 2700 Brønshøj:

Nom. DKK 955.000, nom. DKK 329.000 samt nom. DKK 27.000.

Bagsværd Hovedgade 81E, 2880 Bagsværd:

Nom. DKK 739.000, nom. DKK 260.000 samt nom. DKK 40.000.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 6.729.693.