

**MOM Invest ApS
Egernvej 5
2000 Frederiksberg**

**ÅRSRAPPORT
1. oktober 2020 til 30. september 2021**

CVR-nr.: 36904909

4. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	MOM Invest ApS Egernvej 5 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 36904909
Direktion	Morten Møller Olander
Regnskabsår	1. oktober 2020 til 30. september 2021
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 2020 - 30. september 2021.

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 / 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 / 2021

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

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.

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

Den hastige spredning af Coronavirussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Coronavirus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes ikke store ændringer i den fremtidige indtjening.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

GENERELT

Årsregnskabet for MOM Invest ApS for 2020/21 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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	244.769	283.932
Personaleomkostninger.....	-124.800	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	119.969	283.932
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	967.934	161.067
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	425.395	0
DRIFTSRESULTAT	1.513.298	444.999
Andre finansielle indtægter	5.366	3
Andre finansielle omkostninger.....	-502.934	-154.774
RESULTAT FØR SKAT	1.015.730	290.228
Skat af årets resultat	-37.850	17.085
Nedskrivning skatteaktiv	0	16.958
ÅRETS RESULTAT	977.880	256.185
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	967.854	161.067
Overført resultat	10.026	95.118
DISPONERET I ALT	977.880	256.185

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

AKTIVER

	2021 DKK	2020 DKK
2 Grunde og bygninger.....	17.882.107	6.890.760
Materielle anlægsaktiver	17.882.107	6.890.760
Kapitalandele i kapitalinteresser	325	0
Finansielle anlægsaktiver	325	0
ANLÆGSAKTIVER	17.882.432	6.890.760
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.500	0
Selskabsskat.....	0	16.522
Andre tilgodehavender	10	0
Periodeafgrænsningsposter.....	17.474	0
Tilgodehavender	54.984	16.522
Likvide beholdninger	624.107	64.047
OMSÆTNINGSAKTIVER	679.091	80.569
AKTIVER	18.561.523	6.971.329

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

PASSIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	1.274.034	519.047
Overført resultat	520.574	510.548
EGENKAPITAL	1.844.608	1.079.595
Hensættelse til udskudt skat.....	359.264	146.397
HENSATTE FORPLIGTELSE	359.264	146.397
Ansvarlig lånekapital	2.560.961	655.326
Prioritetsgæld.....	8.116.256	4.933.397
Deposita.....	101.200	28.000
Selskabsskat.....	0	15.410
Langfristede gældsforpligtelser	10.778.417	5.632.133
Kreditinstitutter	2.013.263	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.718.881	17.103
Selskabsskat.....	43.416	0
Anden gæld	143.686	4.455
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.659.988	91.646
Kortfristede gældsforpligtelser	5.579.234	113.204
GÆLDSFORPLIGTELSE	16.357.651	5.745.337
PASSIVER.....	18.561.523	6.971.329

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo	519.047	393.414
Årets bevægelse	880.620	0
Resultatdisponering	-125.633	125.633
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo	1.274.034	519.047
Overført resultat, primo	510.548	415.430
Årets resultat	10.026	95.118
Overført resultat ultimo	520.574	510.548
EGENKAPITAL	1.844.608	1.079.595

NOTER

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	6.225.315	6.225.315
Tilgang i årets løb.....	13.787.481	0
Afgang i årets løb.....	-3.764.068	0
Kostpris 30. september 2021	16.248.728	6.225.315
Opskrivninger, primo.....	665.446	504.378
Årets opskrivninger.....	1.129.000	161.067
Opskrivninger 30. september 2021	1.794.446	665.445
Årets nedskrivninger.....	-161.067	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	17.882.107	6.890.760

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørel sen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgø relsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Børsnoterede aktier	0	0	0	0
Børsnoterede obligationer	0	0	0	0
Investeringsjendomme, beboelse	15.444.260	967.934	0	0
Investeringsjendomme, butikcentre	0	0	0	0

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

5 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, nom. DKK 700.000, nom. DKK 5.000 samt nom. DKK 40.000.

Bagsværd Hovedgade 81E, 2880 Bagsværd:

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

Gyngemose Parkvej 59, st.tv., 2860 Søborg

Nom. DKK 1.048.000, nom. DKK 971.000, nom. DKK 45.000 samt nom. DKK 300.000.

Rebæk Søpark 3, 9. 909, 2650 Hvidovre

Nom. DKK 1.140,000 samt nom. DKK 40.000.

Rebæk Søpark 3, 8. 822, 2650 Hvidovre

Nom. DKK 1.288.000 samt nom. DKK 40.000.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.882.107.

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 Møller Olander

Direktør

På vegne af: MOM Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-724595177398

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-12-02 13:18:26 UTC

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision ApS

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 85.129.xxx.xxx

2021-12-02 14:05:27 UTC

NEM ID 

Morten Møller Olander

Dirigent

På vegne af: MOM Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-724595177398

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-12-03 06:07:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FS34G-GD2NH-D5HZU-C4PLK-2MNC8-B4UZJ

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 tidsstemplet 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/validate>