

**MOM Invest ApS  
Egernvej 5  
2000 Frederiksberg**

**ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2019 til 30. september 2020**

**CVR-nr.: 36904909**

**3. Regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2020

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskab</b>	MOM Invest ApS Egernvej 5 2000 Frederiksberg  CVR-nr.: 36904909
<b>Direktion</b>	Morten Møller Olander
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober 2019 til 30. september 2020
<b>Revisor</b>	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 2019 - 30. september 2020.

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 / 2020

**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 2019 - 30. september 2020 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 / 2020

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 2019/20 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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>283.932</b>	<b>227.015</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>283.932</b>	<b>227.015</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	161.067	504.378
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>444.999</b>	<b>731.393</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	17.799
Andre finansielle omkostninger .....	-154.774	-256.625
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>290.228</b>	<b>492.567</b>
Skat af årets resultat .....	17.085	0
Nedskrivning skatteaktiv .....	16.958	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>256.185</b>	<b>492.567</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	161.067	504.378
Overført resultat .....	95.118	-11.811
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>256.185</b>	<b>492.567</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

## AKTIVER

	2020 DKK	2019 DKK
3 Grunde og bygninger.....	6.890.760	6.729.693
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6.890.760</b>	<b>6.729.693</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.890.760</b>	<b>6.729.693</b>
Selskabsskat .....	16.522	33.281
Udskudt skatteaktiv .....	0	16.958
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>16.522</b>	<b>50.239</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>64.047</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>80.569</b>	<b>50.239</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>6.971.329</b>	<b>6.779.932</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

## PASSIVER

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	519.047	393.414
Overført resultat .....	510.548	427.166
<b>4 EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.079.594</b>	<b>870.580</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	146.398	110.963
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>146.398</b>	<b>110.963</b>
Ansvarlig lånekapital .....	655.326	655.326
Prioritetsgæld .....	4.933.397	4.957.740
Deposita .....	28.000	44.100
Selskabsskat .....	15.410	-12.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>5.632.133</b>	<b>5.645.640</b>
Kreditinstitutter .....	0	36.904
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	-11.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	17.103	33.000
Anden gæld .....	4.455	9.007
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	91.646	85.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>113.204</b>	<b>152.749</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>5.745.337</b>	<b>5.798.389</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>6.971.329</b>	<b>6.779.932</b>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag</b>		
Efter balancedagen er der sket endnu en væsentlig påvirkning af det danske samfund som følge af genopblussen af Coronavirus. Det er på nuværende tidspunkt usikkert, hvor meget denne situation kan påvirke selskabets aktivitet fremadrettet.		
Vi ved endnu ikke, hvornår situationen stopper og kan ikke forudsige dens endelige input på økonomien i selskabet.		
Der er imidlertid ikke noget, som indikerer problemer for selskabet som følge af dette.		
 <b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	<u>1</u>	<u>1</u>
 <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	6.225.315	4.865.555
Tilgang i årets løb Bagsværd Hovedgade 81E, 3.sal.....	0	1.350.760
	<u>6.225.315</u>	<u>6.225.315</u>
 Kostpris 30. september 2020	<u>6.225.315</u>	<u>6.225.315</u>
 Opskrivninger, primo .....	504.378	504.378
Årets opskrivninger.....	161.067	0
	<u>665.445</u>	<u>504.378</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2020	<u>665.445</u>	<u>504.378</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020 .....</b>	<b><u>6.890.760</u></b>	<b><u>6.729.693</u></b>
	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>	Primo	
Virksomhedskapital .....	50.000	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	393.414	125.633
Overført resultat .....	415.430	95.118
	<u>858.844</u>	<u>220.751</u>
	<u>858.844</u>	<u>1.079.595</u>

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

## NOTER

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

### 6 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 6.890.760.

# 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: 165.225.xxx.xxx

2020-12-07 10:38:39Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision.ApS.

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 85.129.xxx.xxx

2020-12-07 12:23:06Z

NEM ID 

## Morten Møller Olander

### Dirigent

På vegne af: MOM Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-724595177398

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-12-07 14:51:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TL.PFB-ONVFC-POFV5-J0I15-UGKC6-JQ00J

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>