

**MOM Invest ApS
Egernvej 5
2000 Frederiksberg**

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2021 til 30. september 2022

CVR-nr: 36904909

5. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning mv. | |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|--------------------|--|
| Selskab | MOM Invest ApS Egernvej 5 2000 Frederiksberg CVR-nr: 36904909 |
| Direktion | Morten Møller Olander |
| Regnskabsår | 1. oktober 2021 til 30. september 2022 |
| Revisor | Kvist Revision ApS Kay Fiskers Plads 10 2300 København S |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 10. februar 2023

Direktionen:

Morten Møller Olander

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 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København S, den / 2023

Kvist Revision ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 38818724

Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
Revisor ID: MNE5614

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år være at drive virksomhed med investeringer i fast ejendom, værdipapir og dermed beslægtede aktiviteter efter ledelsens vurdering.

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. 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.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et aktivitets niveau i de kommende perioder på samme niveau som for indeværende periode.

Fravalg af revision

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for MOM Invest ApS for 2021/22 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

Årsregnskabet 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Administrationsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

| | 2021/22 DKK | 2020/21 TDKK |
|--|----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 534.187 | 670 |
| Personaleomkostninger..... | -124.800 | -125 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 409.387 | 545 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -275.892 | 970 |
| DRIFTSRESULTAT | 133.495 | 1.515 |
| Andre finansielle indtægter..... | 163.361 | 5 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 0 | -504 |
| RESULTAT FØR SKAT | 229.853 | 1.016 |
| Skat af årets resultat | -111.189 | -38 |
| ÅRETS RESULTAT | 185.667 | 978 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Årets henlæggelse til øvrige reserver | -215.195 | 968 |
| Overført resultat | 400.862 | 10 |
| DISPONERET I ALT | 185.667 | 978 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVER

| | 2022 DKK | 2021 TDKK |
|---|-------------------|---------------|
| 1 Grunde og bygninger..... | 17.001.717 | 17.882 |
| Materielle anlægsaktiver | 17.001.714 | 17.882 |
| Andre tilgodehavender | 500.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 500.000 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER | 17.501.714 | 17.882 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 38 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 0 | 17 |
| Tilgodehavender | 0 | 55 |
| Likvide beholdninger | 0 | 625 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 0 | 680 |
| AKTIVER | 17.501.714 | 18.562 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

PASSIVER

| | 2022 DKK | 2021 TDKK |
|---|-------------------|---------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver..... | 1.058.839 | 1.274 |
| Overført resultat | 921.436 | 521 |
| EGENKAPITAL | 2.030.275 | 1.845 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 298.567 | 359 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 298.567 | 359 |
| | | |
| Ansvarlig lånekapital | 654.867 | 2.561 |
| Prioritetsgæld..... | 9.685.178 | 8.116 |
| Deposita..... | 211.432 | 101 |
| Selskabsskat..... | 179.448 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 10.730.925 | 10.778 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 136.257 | 0 |
| Kreditinstitutter | 358.018 | 2.013 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.000 | 1.719 |
| Selskabsskat..... | 40.219 | 44 |
| Anden gæld | 1.112 | 144 |
| Periodisering..... | 33.400 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 3.832.941 | 1.660 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 4.441.949 | 5.580 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 15.172.874 | 16.358 |
| | | |
| PASSIVER..... | 17.501.714 | 18.562 |

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Nærtstående parter

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2022 DKK | 2021 TDKK |
|--|------------------|--------------|
| Virksomhedskapital primo | 50.000 | 50 |
| Virksomhedskapital ultimo | 50.000 | 50 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo | 1.274.034 | 519 |
| Årets bevægelse | 0 | 881 |
| Resultatdisponering | -215.195 | -126 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo | 1.058.839 | 1.274 |
| Overført resultat, primo | 520.574 | 511 |
| Årets resultat | 400.862 | 10 |
| Overført resultat ultimo | 921.436 | 521 |
| EGENKAPITAL | 2.030.275 | 1.845 |

NOTER

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---------------------|---|
| 1 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo | 16.248.728 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 4.375.810 | 0 |
| Afgang i årets løb | -4.341.200 | 0 |
| | 16.283.338 | 0 |
| | | |
| Opskrivninger, primo | 879.445 | 0 |
| Op-/nedskrivninger på afhændede aktiver | -161.067 | 0 |
| Årets op-/nedskrivninger | 0 | 0 |
| | 718.378 | 0 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022 | 17.001.717 | 0 |

NOTER

2022
DKK

2021
TDKK

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

3 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 640.000 samt nom. DKK 40.000.

Gyngemose Parkvej 59, st.tv., 2860 Søborg

Nom. DKK 853.000, nom. DKK 799.000, nom. DKK 45.000 samt nom. DKK 300.000.

Rebæk Søpark 3, 9. 909, 2650 Hvidovre

Nom. DKK 477.000, DKK 441.000 samt nom. DKK 40.000.

Rebæk Søpark 3, 8. 822, 2650 Hvidovre

Nom. DKK 560.000, DKK 521.000 samt nom. DKK 40.000.

Rebæk Søpark 3, 16 - 1604, 2650 Hvidovre

Nom. DKK 636.000, DKK 684.000 samt nom. DKK 40.000.

Rebæk Søpark 3, 6 - 618, 2650 Hvidovre

Nom. DKK 632.000, DKK 592.000 samt nom. DKK 40.000.

Brønshøjvej 87, 2 tv., 2700 Brønshøj

Nom. DKK 1.245.000 samt nom. DKK 14.700

4 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør, Morten Møller Olander, har bestemmende indflydelse.

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

2023-02-12 15:51:49 UTC

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision ApS

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 85.129.xxx.xxx

2023-02-12 16:07:38 UTC

NEM ID 

Morten Møller Olander

Dirigent

På vegne af: MOM Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-724595177398

IP: 83.201.xxx.xxx

2023-02-14 06:54:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X1JBE-G0MHW-E8KEO-85UAE-6MLV5-A6FFV

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>