

# Mort Invest ApS

Omegavej 3  
9000 Aalborg

CVR-nr. 41 35 98 03

## Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

---

Ivan Saleh  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Mort Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. marts 2023

### **Direktion**

Ivan Saleh  
direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejeren i Mort Invest ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Mort Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 30. marts 2023

### **TALMENNESKER**

#### **Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
registreret revisor  
MNE-nr. mne16302



**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** Mort Invest ApS  
Omegavej 3  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 41 35 98 03

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Aalborg

**Direktion** Ivan Saleh, direktør

**Revisor** Talmennesker  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Gammel Østergade 16  
9400 Nørresundby

**Pengeinstitut** Jyske Bank

Saxo Bank



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb af aktier og anparter samt køb af ejendomme og udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 243.608, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.304.654.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Mort Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	2.700 t.kr.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>215.874</b>	<b>135.877</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.058	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>150.816</b>	<b>135.877</b>
Finansielle indtægter	443.034	0
Finansielle omkostninger	-261.047	-53.102
<b>Resultat før skat</b>	<b>332.803</b>	<b>82.775</b>
Skat af årets resultat	-89.195	-21.729
<b>Årets resultat</b>	<b>243.608</b>	<b>61.046</b>
Overført resultat	243.608	61.046
	<b>243.608</b>	<b>61.046</b>



## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.887.817	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	5.952.875
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.887.817</u>	<u>5.952.875</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.887.817</u>	<u>5.952.875</u>
Udskudt skatteaktiv		0	1.679
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>1.679</u>
Værdipapirer		35.633	0
<b>Værdipapirer</b>		<u>35.633</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>26.839</u>	<u>118</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>62.472</u>	<u>1.797</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.950.289</u>	<u>5.954.672</u>



## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		304.654	61.046
<b>Egenkapital</b>		<u><b>1.304.654</b></u>	<u><b>1.061.046</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.319.864	3.682.624
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<u><b>3.319.864</b></u>	<u><b>3.682.624</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	63.560	108.000
Banker		7	84.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	67.875
Selskabsskat		110.776	23.408
Anden gæld		1.136.428	927.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.325.771</b></u>	<u><b>1.211.002</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.645.635</b></u>	<u><b>4.893.626</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>5.950.289</b></u></u>	<u><u><b>5.954.672</b></u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Oplysning om dagsværdi	1		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	1.000.000	61.046	1.061.046
Årets resultat	0	243.608	243.608
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>1.000.000</b>	<b>304.654</b>	<b>1.304.654</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	960.000	0	960.000
Årets resultat	0	61.046	61.046
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>1.000.000</b>	<b>61.046</b>	<b>1.061.046</b>



## Noter

	<u>2021/22</u> kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Børsnoterede aktier</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-14.208
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>35.633</u>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. septem- ber 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.790.624</u>	<u>3.383.424</u>	<u>63.560</u>	<u>3.055.885</u>
	<b><u>3.790.624</u></b>	<b><u>3.383.424</u></b>	<b><u>63.560</u></b>	<b><u>3.055.885</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 3.406, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 5.888.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 200 i ovenstående grunde og bygninger.



# 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.”

## Ivan Saleh (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-374754143646

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-03-30 12:10:00 UTC

NEM ID 

## Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

### Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: CVR:39886227-RID:87575191

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-03-30 13:23:12 UTC

NEM ID 

## Ivan Saleh (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-374754143646

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-03-30 13:36:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 350Z6-WHEPE-231HC-LMKXX-FUT17-PBZF2

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](mailto: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>