

## **KLK Momentum Lynæs ApS**

Allegade 8F, st.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 40 63 29 48

**Årsrapport for 2024**

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. juni 2025

---

Michael Sheikh  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KLK Momentum Lynæs 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. juni 2025

### **Direktion**

Jesper Kalko  
adm. direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i KLK Momentum Lynæs ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KLK Momentum Lynæs ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 23. juni 2025

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KLK Momentum Lynæs ApS  
Allegade 8F, st.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 40 63 29 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Stiftet: 1. juli 2019

Hjemsted: Frederiksberg

### Direktion

Jesper Kalko, adm. direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling af byggegrunde og ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 3.448.406, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 880.224.

De ultimative ejerselskaber har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvor de bekræfter, at de vil understøtte driften samt tilføre de nødvendige midler gældende frem til og med 31. december 2025.

Selskabets bankgæld er blevet indfriet efter statusdagen og erstattet fuldt ud af realkreditbelåning med en løbetid på 30 år.

### **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 KKK Momentum Lynæs ApS for 2024 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 2024 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.564.587</b>	<b>-1.125</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.073.115</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.637.702</b>	<b>-1.125</b>
Finansielle indtægter		56.928	12
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-1.147</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.694.630</b>	<b>-2.260</b>
Skat af årets resultat		<u>-246.224</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.448.406</u></b>	<b><u>-2.260</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.448.406</u>	<u>-2.260</u>
		<b><u>3.448.406</u></b>	<b><u>-2.260</u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		141.753.667	89.997
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>141.753.667</u>	<u>89.997</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>141.753.667</u>	<u>89.997</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.885	0
Andre tilgodehavender		44.829	9
<b>Tilgodehavender</b>		<u>57.714</u>	<u>9</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>107.452</u>	<u>1.121</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>165.166</u>	<u>1.130</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>141.918.833</u>	<u>91.127</u>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		840.224	-2.608
<b>Egenkapital</b>		<b>880.224</b>	<b>-2.568</b>
Hensættelse til udskudt skat		246.224	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>246.224</b>	<b>0</b>
Banker		80.057.530	79.396
Modtagne forudbetalinger fra kunder		98.473	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		596.414	0
Anden gæld		57.977.068	13.198
Deposita		2.062.900	1.101
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>140.792.385</b>	<b>93.695</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>140.792.385</b>	<b>93.695</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>141.918.833</b>	<b>91.127</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-2.608.182	-2.568.182
Årets resultat	0	3.448.406	3.448.406
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>840.224</b>	<b>880.224</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	89.997.001
Tilgang i årets løb	<u>49.683.551</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>139.680.552</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	0
Årets værdireguleringer	<u>2.073.115</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>2.073.115</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>141.753.667</u></u></b>

Årets indregnede finansieringsomkostninger udgør t.kr. 7.201. Samlet er der pr. 31. december 2024 indregnet finansieringsomkostninger på i alt t.kr. 10.352.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 6.511 ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 4,65 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommene, der består af 51 rækkehuse i 3 størrelser, er nyopførte og anvendes til boligudlejning med beliggenhed i Lynæs Søpark.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>4,15</u>	<u>4,65</u>	<u>5,15</u>
Dagsværdi	<u>158.623.145</u>	<u>141.753.667</u>	<u>128.159.816</u>
Ændring i dagsværdi	<u>16.869.478</u>	<u>0</u>	<u>-13.593.851</u>

## Noter

### 3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

De ultimative ejerselskaber har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvor de bekræfter, at de vil understøtte driften samt tilføre de nødvendige midler gældende frem til og med 31. december 2025. Selskabets bankgæld er blevet indfriet efter statusdagen og erstattet fuldt ud af realkreditbelåning med en løbetid på 30 år.

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31. december 2024 stillet arbejdsgarantier for t.kr. 15.792.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 79.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 79.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.