

Momentum Ejendomme A/S

Kalvehave Mark 4

4771 Kalvehave

Cvr-nr. 38 27 72 78

Årsrapport

1. januar – 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. Juni 2024

Jens Kristoffersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

LEDELSESPÅTEGNING	3
SELSKABSOPLYSNINGER	4
LEDELSESBERETNING	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE	9
BALANCE	10
NOTER	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalvehave, den. 26. juni 2024

Direktionen

Jens Kristoffersen

Bestyrelsen

Peter Nielsen

Kim Lindebæk Ellevang

Anne-Mette Louise Kristoffersen

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Selskabsoplysninger

Selskabet	Momentum Ejendomme A/S Kalvehave Mark 4 4771 Kalvehave Telefon: 31 51 55 05 Hjemmeside: momentumejendomme.dk E-mail: salg@momentum-ejendomme.dk CVR-nr: 38 27 72 78 Etableret: 15. december 2016 Hjemsted: Kalvehave Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Peter Nielsen Kim Lindebæk Ellevang Anne-Mette Louise Kristoffersen
Bank	Lollands bank Algade 52 4760 Vordingborg
Direktion	Jens Kristoffersen
Regnskabskonsulent	CBM Regnskab & Bogføring Kingsvænge 4 4700 Næstved CVR-nr: 42 26 99 64

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i – og drift af fast ejendom, samt al anden virksomhed, der naturligt opstår i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023 udviser et resultat på DKK 1.098.286 mod DKK 975.807 for perioden 1. januar 2022 – 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.176.145.

Usikkerhed ved indregning og måling

Hovedaktiviteten er investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Momentum Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personale omkostninger

Personale omkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personale omkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra kapitalinteresser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

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 lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkivet). Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger

Tilgodehavende

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 til amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

1. januar 2023 - 31. december 2023

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		831.659	1.009.250
Personale omkostninger	1 -	199.776	- 222.610
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		980.425	671.499
Driftsresultat		<u>1.612.308</u>	<u>1.458.139</u>
Andre finansielle indtægter		3.638	2.947
Finansielle omkostninger	-	484.358	- 397.200
Resultat før skat		<u>1.131.588</u>	<u>1.063.886</u>
Skat af årets resultat	-	33.302	- 88.079
Årets resultat		<u>1.098.286</u>	<u>975.807</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.098.286	975.807
Resultatdisponering		<u>1.098.286</u>	<u>975.807</u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
Investeringsejendomme	2	26.433.000	25.390.630
Materielle anlægsaktiver		<u>26.433.000</u>	<u>25.390.630</u>
ANLÆGSAKTIVER		26.433.000	25.390.630
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		86.993	78.705
Andre tilgodehavender		112.413	197.615
Periodeafgrænsningsposter		13.773	43.729
Tilgodehavende		<u>213.179</u>	<u>320.049</u>
Likvide beholdninger		<u>395.703</u>	<u>112.802</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>608.882</u>	<u>432.851</u>
AKTIVER		<u>27.041.882</u>	<u>25.823.481</u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
Virksomhedskapital		750.000	500.000
Overført resultat		10.426.145	9.327.859
EGENKAPITAL		11.176.145	9.827.859
Hensættelser til udskudt skat		81.366	48.066
HENSATTE FORPLIGTELSER		81.366	48.066
Gæld til realkreditinstitutter		13.997.051	14.519.904
Deposita		514.107	469.407
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.511.158	14.989.311
Gæld til kreditinstitutter	3	530.000	535.000
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		217.183	217.285
Anden gæld		480.854	175.656
Periodeafgrænsningsposter		45.176	30.303
Kortfristede gældsforpligtelser		1.273.213	958.244
GÆLDSFORPLIGTELSER		15.784.372	15.947.556
PASSIVER		27.041.882	25.823.481
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	4		

	2023	2022
Noter		
1 Personale omkostninger		
Lønninger.....	197.413	219.248
Andre omkostninger til social sikring.....	2.363	3.362
	<u>199.776</u>	<u>222.610</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	
2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	16.290.433	16.199.800
Tilgang i årets løb.....	61.946	90.633
Kostpris ultimo	<u>16.352.379</u>	<u>16.290.433</u>
Dagsværdireguleringer primo.....	9.100.196	8.428.698
Årets reguleringer.....	980.425	671.499
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>10.080.621</u>	<u>9.100.197</u>
Regnskabsmæssig Værdi	26.433.000	25.390.630

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed ved opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Selskabets forudsætninger for Investeringsejendomme beliggende på Møn og Sydsjælland.

Selskabets investeringsejendomme består af Boligejendomme og Erhvervsejendomme.

	2023	2022
Noter		
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	13.083.000	13.080.000
Værdiregulering resultatopgørelse	2.975	287.315
Budgetperiode	2024	2023
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0%	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	9,0%	9,0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	4,0%	4,0%
Afkast i %	7,0%	7,0%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 7,0 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings -
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i driften.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	6,5%	7,0%	7,5%
Dagsværdi	14.086.000	13.083.000	12.208.000
Ændring i dagsværdi	1.003.000	-	875.000

Selskabets forudsætninger for Investeringsejendomme beliggende på Sydsjælland.

Selskabets investeringsejendomme består af Boligejendomme og Erhvervs ejendomme.

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	8.644.000	7.965.630
Værdiregulering, resultatopgørelse	616.450	308.184
Budgetperiode	2024	2023
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	9%	9%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	4%	4%
Afkast i %	6,5%	6,5%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings -
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i driften.

		2023	2022
Noter			
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkastprocent	6,0%	6,5%	7,0%
Dagsværdi	9.362.000	8.644.000	8.025.000
Ændring i dagsværdi	718.000	-	619.000

Selskabets forudsætninger for Investeringsejendomme beliggende på Sydsjælland.

Selskabets investeringsejendomme består af Boligejendomme.

	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	4.706.000	4.345.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	361.000	76.000
Budgetperiode	2024	2023
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	9%	9%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	4%	4%
Afkast i %	5,5%	6,0%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 5,5 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i driften.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkastprocent	5,0%	5,5%	6,0%
Dagsværdi	5.176.000	4.706.000	4.313.000
Ændring i dagsværdi	470.000	-	393.000

3 Langfristede gældsforpligtelser	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5. år
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.997.051	530.000	12.010.000
Deposita.....	514.107	-	517.107
	<u>14.511.158</u>	<u>530.000</u>	<u>12.527.107</u>

2023

2022

Noter

4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 14.527 er der afgivet pant i investeringsejendomme på nominelt 17.312. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 26.433.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.150, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme, til sikkerhed for bankgæld. Der er pr. 31. december 2023 ikke nogen gæld til banker.