

# Momentum Ejendomme A/S

Kalvehave Mark 4

4771 Kalvehave

Cvr-nr. 38 27 72 78

Årsrapport

1. januar – 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2025

Jens Kristoffersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

<b>LEDELSESPÅTEGNING</b> .....	3
<b>SELSKABSOPLYSNINGER</b> .....	4
<b>LEDELSESBERETNING</b> .....	5
<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</b> .....	6
<b>RESULTATOPGØRELSE</b> .....	11
<b>BALANCE</b> .....	12
<b>NOTER</b> .....	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalvehave, den. 30. april 2025

### Direktionen

Jens Kristoffersen

### Bestyrelsen

Peter Nielsen

Kim Lindebæk Ellevang

Anne-Mette Louise Kristoffersen

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Momentum Ejendomme A/S Kalvehave Mark 4 4771 Kalvehave  Telefon: 31 51 55 05  Hjemmeside: <a href="http://momentumejendomme.dk">momentumejendomme.dk</a> E-mail: <a href="mailto:salg@momentum-ejendomme.dk">salg@momentum-ejendomme.dk</a>  CVR-nr: 38 27 72 78 Etableret: 15. december 2016 Hjemsted: Kalvehave Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Nielsen  Kim Lindebæk Ellevang  Anne-Mette Louise Kristoffersen
<b>Bank</b>	Lollands bank  Algade 52 4760 Vordingborg
<b>Direktion</b>	Jens Kristoffersen
<b>Regnskabskonsulent</b>	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 2024 – 31. december 2024 udviser et resultat på DKK 1.747.343 mod DKK 1.098.286 for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.923.490.

## 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 2024 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt 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

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 eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration operationelle leasingkontrakter 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 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate dele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg og maskiner	5 år	40 %

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under Af – og nedskrivninger materielle anlægsaktiver.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

## **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkivet). Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

## **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller grupper af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## **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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under ”Andre tilgodehavende”

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **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 gældsmetode 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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under kortfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## **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 2024 - 31. december 2024

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		1.119.013	831.659
Personale omkostninger	1 -	114.612	- 199.776
Af - og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-	2.280	-
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		1.404.000	980.425
Driftsresultat		<u>2.406.121</u>	<u>1.612.308</u>
Andre finansielle indtægter		3.929	3.638
Finansielle omkostninger	-	561.852	- 484.358
Resultat før skat		<u>1.848.198</u>	<u>1.131.588</u>
Skat af årets resultat	-	100.855	- 33.302
Årets resultat		<u>1.747.343</u>	<u>1.098.286</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.747.343	1.098.286
Resultatdisponering		<u>1.747.343</u>	<u>1.098.286</u>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.220	-
Investeringsjendomme	2	27.837.001	26.433.000
Materielle anlægsaktiver		<u>27.863.221</u>	<u>26.433.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		27.863.221	26.433.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.989	86.993
Andre tilgodehavender		108.402	112.414
Periodeafgrænsningsposter		38.530	13.773
Tilgodehavende		<u>220.921</u>	<u>213.180</u>
Likvide beholdninger		<u>329.423</u>	<u>395.703</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>550.343</u>	<u>608.883</u>
AKTIVER		<u>28.413.564</u>	<u>27.041.883</u>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført resultat		12.173.490	10.426.145
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>12.923.490</b>	<b>11.176.145</b>
Hensættelser til udskudt skat		103.551	81.366
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>103.551</b>	<b>81.366</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.505.825	13.997.051
Deposita		499.952	514.107
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.005.777	14.511.158
Prioritetsgæld	3	519.000	530.000
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		229.759	217.183
Selskabsskat		78.670	-
Anden gæld		496.414	480.854
Periodeafgrænsningsposter		56.903	45.176
Kortfristede gældsforpligtelser		1.380.746	1.273.213
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>15.386.524</b>	<b>15.784.372</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>28.413.564</b>	<b>27.041.883</b>
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	4		

	2024	2023
Noter		
1	Personale omkostninger	
	Lønninger.....	113.046 197.413
	Andre omkostninger til social sikring.....	1.566 2.363
		<u>114.612</u> <u>199.776</u>
	Gennemsnitligt antal beskæftigede	1 -
2	Investeringsejendomme	
	Kostpris primo.....	16.352.379 16.290.433
	Tilgang i årets løb.....	- 61.946
	Kostpris ultimo	<u>16.352.379</u> <u>16.352.379</u>
	Dagsværdireguleringer primo.....	10.080.622 9.100.196
	Årets reguleringer.....	1.404.000 980.425
	Dagsværdireguleringer ultimo	<u>11.484.622</u> <u>10.080.621</u>
	Regnskabsmæssig Værdi	27.837.001 26.433.000

#### 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 Erhvervsnejendomme.

	2024	2023
Noter		
	2024	2023
	DKK	DKK
Ejendomstype	Erhverv/Bolig	Erhverv/Bolig
Beliggenhed	Stege, Vordingborg	Stege, Vordingborg
Budgetperiode	2025	2024
Årlig leje pr. m2. kr.	588	555
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 %	6,5%	7,0%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december. 2024 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.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	6,0%	6,5%	7,0%
Dagsværdi	25.264.000	23.323.000	21.655.000
Ændring i dagsværdi	1.941.000	-	- 1.668.000

Selskabets forudsætninger for Investeringsejendomme beliggende på Sydsjælland.

Selskabets investeringsejendomme består af Boligejendom.

	2024	2023
	DKK	DKK
Ejendomstype	Bolig	Bolig
Beliggenhed	Næstved	Næstved
Budgetperiode	2025	2024
Årlig leje pr. m2. kr.	1.112	1.061
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 %	5,5%	5,5%

2024

2023

## Noter

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 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	4.137.500	4.514.000	3.546.000
Ændring i dagsværdi	- 376.500		- 968.000

3	Langfristede gældsforpligtelser	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5. år
	Gæld til realkreditinstitutter.....	13.505.825	519.000	11.374.000
	Deposita.....	499.952	-	499.952
		<u>14.005.777</u>	<u>519.000</u>	<u>11.873.952</u>

## 4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 14.025 er der afgivet pant i investeringsejendomme på nominelt 17.312.  
hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 27.837.

Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt t.kr. 3.150. der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.  
til sikkerhed for bankgæld. Der er pr. 31. december 2024 ikke nogen gæld til banker.