

# Momentum Ejendomme A/S

Kalvehave Mark 4

4771 Kalvehave

Cvr-nr. 38 27 72 78

Årsrapport

1. januar – 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. Juni 2023

Jens Kristoffersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

<b>LEDELSESPÅTEGNING</b> .....	3
<b>SELSKABSOPLYSNINGER</b> .....	4
<b>LEDELSESBERETNING</b> .....	5
<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</b> .....	6
<b>RESULTATOPGØRELSE</b> .....	10
<b>BALANCE</b> .....	11
<b>NOTER</b> .....	13

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalvehave, den. 28. juni 2023

### 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 2022 – 31. december 2022 udviser et resultat på DKK 975.807 mod DKK 1.604.329 for perioden 1. januar 2021 – 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.827.859.

## 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler 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 driftsindtægter

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

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, 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 poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **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

### **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.

### **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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes indløst 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 fremførelsesberettiget skattemæssige 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 enhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **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 2022 - 31. december 2022

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		1.009.250	575.126
Personale omkostninger	1 -	222.610	- 290.340
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		671.499	1.682.970
Driftsresultat		<u>1.458.139</u>	<u>1.967.756</u>
Andre finansielle indtægter		2.947	1.286
Finansielle omkostninger	-	397.200	- 385.243
Resultat før skat		<u>1.063.886</u>	<u>1.583.799</u>
Skat af årets resultat	-	88.079	20.530
Årets resultat		<u>975.807</u>	<u>1.604.329</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		975.807	1.604.329
Resultatdisponering		<u>975.807</u>	<u>1.604.329</u>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
Investeringsejendomme	2	25.390.630	24.628.497
Materielle anlægsaktiver		<u>25.390.630</u>	<u>24.628.497</u>
ANLÆGSAKTIVER		25.390.630	24.628.497
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.705	62.287
Tilgodehavende selskabsskat		-	2.000
Andre tilgodehavender		50.445	115.329
Udskudt skatteaktiv		-	40.015
Periodeafgrænsningsposter		43.729	8.675
Tilgodehavende		<u>172.879</u>	<u>228.306</u>
Likvide beholdninger		<u>112.802</u>	<u>190.373</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>285.681</u>	<u>418.679</u>
AKTIVER		<u>25.676.311</u>	<u>25.047.176</u>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		9.327.859	8.352.054
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>9.827.859</b>	<b>8.852.054</b>
Hensættelser til udskudt skat		48.066	-
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>48.066</b>	<b>-</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.519.904	15.035.168
Deposita		469.407	462.782
Langfristede gældsforpligtelser	3	<b>14.989.311</b>	<b>15.497.950</b>
Gæld til kreditinstitutter		535.000	576.500
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		10.000	10.000
Anden gæld		235.771	74.907
Periodeafgrænsningsposter		30.303	35.765
Kortfristede gældsforpligtelser		<b>811.074</b>	<b>697.172</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>15.800.386</b>	<b>16.195.122</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>25.676.311</b>	<b>25.047.176</b>
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	4		

	2022	2021
Noter		
1 Personale omkostninger		
Lønninger.....	219.248	285.263
Andre omkostninger til social sikring.....	3.362	5.077
	<u>222.610</u>	<u>290.340</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	
2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	16.199.800	15.616.584
Tilgang i årets løb.....	90.633	583.216
Kostpris ultimo	<u>16.290.433</u>	<u>16.199.800</u>
Dagsværdireguleringer primo.....	8.428.698	6.745.727
Årets reguleringer.....	671.499	1.682.970
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>9.100.197</u>	<u>8.428.697</u>
Regnskabsmæssig Værdi	25.390.630	24.628.497

#### 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.

2022

2021

## Noter

Selskabets forudsætninger for investeringsejendom/Investeringsejendomme beliggende i Sydsjælland og på Møn.

Selskabets investeringsejendomme består af Boligejendomme og Erhvervsejendomme.

	2022	2021
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	25.390.630	24.628.497
Værdiregulering resultatopgørelse	671.499	1.682.970
Budgetperiode	2023	2022
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%	6,5%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december. 2022 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	28.213.383	25.390.630	24.182.900
Ændring i dagsværdi	2.822.753	-	- 1.207.730

3	Langfristede gældsforpligtelser	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5. år
	Gæld til realkreditinstitutter.....	14.519.904	535.000	12.565.000
	Deposita.....	469.407	-	469.407
		<u>14.989.311</u>	<u>535.000</u>	<u>13.034.407</u>

## 4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 15.055 er der afgivet pant i investeringsejendomme på nominelt 17.312. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 25.390.

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 2022 ikke nogen gæld til banker.