

Momentum Ejendomme A/S

Kalvehave Mark 4
4771 Kalvehave

CVR-nr. 38277278

Årsrapport

01-01-2018 - 31-12-2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-06-2019

Jens Kristoffersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Momentum Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Momentum Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 06-06-2019

Direktion

Jens Kristoffersen
Direktør

Bestyrelse

Anne-Mette Louise Kristoffersen

Kim Lindebæk Ellevang

Peter Nielsen

Momentum Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Momentum Ejendomme A/S Kalvehave Mark 4 G1 Kalvehave 4771 Kalvehave
CVR-nr.	38277278
Stiftelsesdato	15-12-2016
Hjemsted	Vordingborg
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
Bestyrelse	Anne-Mette Louise Kristoffersen Kim Lindebæk Ellevang Peter Nielsen
Direktion	Jens Kristoffersen, Direktør
Pengeinstitut	Lollands bank Algade 52 4760 Vordingborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i - og drift af fast ejendom, samt al anden virksomhed, der naturligt står i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 2.072.019, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 21.058.424, og en egenkapital på kr. 5.277.674.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Momentum Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Momentum Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Sammenligningstallene er ikke sammenlignelige da sammenligningsåret gælder for perioden 15. december 2016 - 31. december 2017, som følge af første regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Momentum Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

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 til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7 og 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Momentum Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Momentum Ejendomme A/S

Resultatopgørelse

Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	204.363	336.174
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2.188.008	2.560.761
Driftsresultat	2.392.372	2.896.935
Andre finansielle indtægter	405	1.375
Finansielle omkostninger	-347.199	-148.971
Resultat før skat	2.045.578	2.749.339
Skat af årets resultat	26.441	-43.684
Årets resultat	2.072.019	2.705.655
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.072.019	2.705.655
Resultatdisponering	2.072.019	2.705.655

Momentum Ejendomme A/S

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	1	18.540.000	6.615.000
Materielle anlægsaktiver		18.540.000	6.615.000
Anlægsaktiver		18.540.000	6.615.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	40.577
Andre tilgodehavender		19.977	45.980
Periodeafgrænsningsposter		32.370	8.417
Tilgodehavender		52.347	94.974
Likvide beholdninger		2.466.077	133.215
Omsætningsaktiver		2.518.424	228.189
Aktiver		21.058.424	6.843.189

Momentum Ejendomme A/S

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.777.674	2.705.655
Egenkapital		5.277.674	3.205.655
Hensættelser til udskudt skat		1.711	28.152
Hensatte forpligtelser		1.711	28.152
Gæld til kreditinstitutter		8.361.410	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.361.410	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		361.000	0
Gæld til banker		5.940.797	2.297.878
Modtagne forudbetalinger fra kunder		850.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	33.576
Selskabsskat		0	15.532
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		100	1.116.687
Periodeafgrænsningsposter		4.100	40.577
Deposita		261.632	105.132
Kortfristede gældsforpligtelser		7.417.629	3.609.383
Gældsforpligtelser		15.779.040	3.609.383
Passiver		21.058.424	6.843.189
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2018	2016/17
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.054.239	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.736.992	4.054.239
Kostpris ultimo	13.791.231	4.054.239
Dagsværdireguleringer primo	2.560.761	0
Årets reguleringer	2.188.008	2.560.761
Dagsværdireguleringer ultimo	4.748.769	2.560.761
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.540.000	6.615.000

2. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anerkendte værdiansættelsesmodeller

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anerkendelse af følgende forudsætninger:

	2018
	kr.
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	18.540.000
Budget periode	2019
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4

Noter

2018

2016/17

Måling af Investeringsejendomme

	Salgsværdi	Afkastbaseret model DKK	Kostpris DKK	I alt DKK
Værdi		18.540.000		18.540.000
Heraf har ekstern valuar vurderet		18.540.000		18.540.000

Følsomhedsanalyse ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

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 %
Afkastkrav	7	7,5	8
Dagsværdi	1.321.429	18.540.000	-1.156.250
Ændring i dagsværdi			

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.361.410	361.000	6.850.000
	8.361.410	361.000	6.850.000

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på t.kr. 19.000.