

# **Momentum Ejendomme A/S**

Kalvehave Mark 4  
4771 Kalvehave

CVR-nr. 38277278

## **Årsrapport**

15-12-2016 - 31-12-2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2018

---

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 15-12-2016 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15-12-2016 - 31-12-2017.

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 29. maj 2018

#### **Direktion**

Jens Kristoffersen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Anne-Mette Louise Kristoffersen

Kim Lindebæk Ellevang

Peter Nielsen

## Momentum Ejendomme A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Momentum Ejendomme A/S Kalvehave Mark 4 G1 Kalvehave 4771 Kalvehave
CVR-nr.	38277278
Stiftelsesdato	15-12-2016
Hjemsted	Vordingborg
Regnskabsår	15-12-2016 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Anne-Mette Louise Kristoffersen Kim Lindebæk Ellevang Peter Nielsen
<b>Direktion</b>	Jens Kristoffersen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	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**

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskontoreringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdien.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 15-12-2016 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 2.705.655, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 6.843.189, og en egenkapital på kr. 3.205.655.

### **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**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Momentum Ejendomme A/S for 2016/17 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.

Da regnskabsåret 2016/17 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

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 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**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

## **Momentum Ejendomme A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **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**

Investeringsejendomme 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 9 %, 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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **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 for ventes 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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **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 betalte acontoskatter.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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



## Momentum Ejendomme A/S

### Resultatopgørelse

	Note	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>336.174</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.560.761
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.896.935</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.375
Finansielle omkostninger	2	-148.971
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.749.339</b>
Skat af årets resultat	3	-43.684
<b>Årets resultat</b>		<b>2.705.655</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		2.705.655
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.705.655</b>

Momentum Ejendomme A/S

Balance 31. december 2017

	Note	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	6.615.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.615.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.615.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.577
Andre tilgodehavender		45.980
Periodeafgrænsningsposter		8.417
<b>Tilgodehavender</b>		<u>94.974</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>133.215</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>228.189</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.843.189</u>

## Momentum Ejendomme A/S

### Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	6	500.000
Overført resultat	7	2.705.655
<b>Egenkapital</b>		<b>3.205.655</b>
Hensættelser til udskudt skat		28.152
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>28.152</b>
Gæld til banker		2.297.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.576
Selskabsskat		15.532
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.116.687
Periodeafgrænsningsposter		40.577
Deposita		105.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.609.382</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.609.382</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.843.189</b>
Eventualforpligtelser	8	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9	

Noter

2016/17

**1. Finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter

1.375

**1.375**

**2. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger

148.971

**148.971**

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat

15.532

Regulering af udskudt skat

28.152

**43.684**

**4. Investeringsjendomme**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

4.054.239

**Kostpris ultimo**

**4.054.239**

Årets reguleringer

2.560.761

**Dagsværdireguleringer ultimo**

**2.560.761**

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

**6.615.000**

## Noter

2016/17

**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:

	<u>2017</u>
	kr.
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	6.615.000
Budget periode	2017
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	11,0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4,0

**Måling af Investeringsejendomme**

	Salgsværdi DKK	Afkastbaseret model DKK	Kostpris DKK	I alt DKK
Værdi		6.615.000		6.615.000
Heraf har ekstern valuar vurderet		6.615.000		6.615.000

**Følsomhedsanalyse ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 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 %	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
Afkastkrav	7,0 %	7,5 %	8,0 %
Dagsværdi	7.087.000	6.615.000	6.200.000
Ændring i dagsværdi	472.000		-415.000

**6. Virksomhedskapital**

Saldo primo	<u>500.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>500.000</u></b>

Der er indbetalt d. 15. december 2016 kr. 500.000 i forbindelse med stiftelse

Noter

2016/17

**7. Overført resultat**

Årets tilgang

2.705.655

Saldo ultimo

2.705.655

**8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på t.kr. 6.615.