

## Momentum Ejendomme A/S

Kalvehave Mark 4, Gl Kalvehave  
4771 Kalvehave

CVR-nr. 38277278

## Årsrapport

01-01-2019 - 31-12-2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. august 2020

---

Jens Kristoffersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Momentum Ejendomme A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 25. august 2020

#### **Direktion**

Jens Kristoffersen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Peter Nielsen  
Medlem

Kim Lindebæk Ellevang  
Medlem

Anne-Mette Louise Kristoffersen  
Medlem

**Momentum Ejendomme A/S**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Momentum Ejendomme A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Momentum Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 25. august 2020

**Revisions - Centret**

**Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 19723402

Brian Vahlkvist  
Registreret revisor  
mne30103

## Momentum Ejendomme A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Momentum Ejendomme A/S Kalvehave Mark 4, Gl Kalvehave 4771 Kalvehave
Telefon	31 51 55 05
E-mail	kim@momentum-ejendomme.dk
CVR-nr.	38277278
Stiftelsesdato	15-12-2016
Hjemsted	Kalvehave
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Bestyrelse</b>	Peter Nielsen Kim Lindebæk Ellevang Anne-Mette Louise Kristoffersen
<b>Direktion</b>	Jens Kristoffersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisions - Centret Registreret revisionsvirksomhed Erantisvej 53 4700 Næstved
CVR-nr.	19723402
<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**

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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 1.542.359, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 19.578.093, og en egenkapital på kr. 6.820.032.

### **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 2019 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.

#### **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.

#### **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.

## **Momentum Ejendomme A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

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 6,5 og 7,5 %, 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.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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

### 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.

**Resultatopgørelse**

Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>524.057</b>	<b>204.363</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1.519.208	2.188.008
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.043.266</b>	<b>2.392.372</b>
Andre finansielle indtægter	23	405
Finansielle omkostninger	-508.492	-347.199
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.534.796</b>	<b>2.045.578</b>
Skat af årets resultat	7.563	26.441
<b>Årets resultat</b>	<b>1.542.359</b>	<b>2.072.019</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.542.359	2.072.019
<b>Resultatdisponering</b>	<b>1.542.359</b>	<b>2.072.019</b>

Momentum Ejendomme A/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1,2	18.281.391	18.540.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.281.391</b>	<b>18.540.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.281.391</b>	<b>18.540.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.908	0
Udskudte skatteaktiver		5.852	0
Tilgodehavende selskabsskat		54.000	0
Andre tilgodehavender		53.445	19.977
Periodeafgrænsningsposter		29.732	32.370
<b>Tilgodehavender</b>		<b>188.937</b>	<b>52.347</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.107.765</b>	<b>2.466.077</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.296.701</b>	<b>2.518.424</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.578.093</b>	<b>21.058.424</b>

Momentum Ejendomme A/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.320.033	4.777.674
<b>Egenkapital</b>		<b>6.820.033</b>	<b>5.277.674</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	1.711
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.711</b>
Gæld til kreditinstitutter		10.322.659	8.361.410
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>10.322.659</b>	<b>8.361.410</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		400.000	361.000
Gæld til banker		1.717.432	5.940.797
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	850.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Anden gæld		3.137	100
Periodeafgrænsningsposter		0	4.100
Deposita		304.832	261.632
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.435.401</b>	<b>7.417.629</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.758.060</b>	<b>15.779.040</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.578.093</b>	<b>21.058.424</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kostpris primo	13.791.231	4.054.239
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.625.843	9.736.992
Afgang i årets løb	-4.403.660	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.013.414</b>	<b>13.791.231</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.748.769	2.560.761
Årets reguleringer	1.519.208	2.188.008
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.267.977</b>	<b>4.748.769</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.281.391</b>	<b>18.540.000</b>

**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:

	2019
	kr.
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	18.281.391
Budget periode	2020
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4

**Måling af Investeringsejendomme**

	Salgsværdi i	Afkastbaseret model DKK	Kostpris DKK	I alt DKK
Værdi		18.281.391	12.013.414	18.281.391
Heraf har ekstern valuar vurderet		18.281.391		18.281.391

## Noter

2019

2018

**Følsomhedsanalyse ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et afkastkrav på 7,0 %.

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	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	19.649.429	18.281.000	17.029.760
Ændring i dagsværdi	1.403.552		-
			1.216.411

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	10.322.659	400.000	8.712.000
	<b>10.322.659</b>	<b>400.000</b>	<b>8.712.000</b>

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.722, er der afgivet pant i en del af investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 18.281.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 1.717, er der afgivet pant i en del af investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 14.738.