

Momentum Ejendomme A/S

Kalvehave Mark 4

4771 Kalvehave

Cvr-nr. 38 27 72 78

Årsrapport

1. januar – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. Juni 2022

Jens Kristoffersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den. 27. juni 2022

Direktionen

Jens Kristoffersen

Bestyrelsen

Peter Nielsen

Kim Lindebæk Ellevang

Anne – Mette Louise Kristoffersen

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Selskabsoplysninger

Selskabet	Momentum Ejendomme A/S Kalvehave Mark 4 4771 Kalvehave Telefon: 31 51 55 05 Hjemmeside: momentumejendomme.dk E-mail: salg@momentum-ejendomme.dk CVR-nr: 38 27 72 78 Etableret: 15. december 2016 Hjemsted: Kalvehave Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Peter Nielsen Kim Lindebæk Ellevang Anne-Mette Louise Kristoffersen
Bank	Lollands bank Algade 52 4760 Vordingborg
Direktion	Jens Kristoffersen
Regnskabskonsulent	CBM Regnskab & Bogføring Kildebakken 16 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2021 – 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 1.604.329 mod DKK 427.690 for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.852.054.

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Ledelsesberetningen:

- Beskrivelse af udviklingen i regnskabsåret
- Beskrivelse af betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabsoplysninger:

- Beskrivelse af selskabsoplysninger

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 til salg, administration 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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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 2021 - 31. december 2021

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		575.126	339.336
Personale omkostninger	1 -	290.340	58.502
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		1.682.970	477.750
Driftsresultat		1.967.756	758.584
Andre finansielle indtægter		1.286	1.111
Finansielle omkostninger	-	385.243	345.638
Resultat før skat		1.583.799	414.057
Skat af årets resultat		20.530	13.633
Årets resultat		1.604.329	427.690
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.604.329	427.690
Resultatdisponering		1.604.329	427.690

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Investeringsjendomme	2	24.628.497	22.362.312
Materielle anlægsaktiver		24.628.497	22.362.312
ANLÆGSAKTIVER		24.628.497	22.362.312
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.287	50.037
Tilgodehavende selskabsskat		2.000	2.000
Andre tilgodehavender		115.329	69.314
Udskudt skatteaktiv		40.015	19.485
Periodeafgrænsningsposter		8.675	22.437
Tilgodehavende		228.306	163.273
Likvide beholdninger		190.373	425.210
OMSÆTNINGSAKTIVER		418.679	588.483
AKTIVER		25.047.176	22.950.795

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.352.054	6.747.723
EGENKAPITAL		8.852.054	7.247.723
Gæld til realkreditinstitutter		15.035.168	12.589.098
Deposita		462.782	384.032
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.497.950	12.973.130
Gæld til kreditinstitutter		576.500	489.000
Gæld til banker		-	1.760.008
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		10.000	10.000
Anden gæld		74.907	435.164
Periodeafgrænsningsposter		35.765	35.770
Kortfristede gældsforpligtelser		697.172	2.729.942
GÆLDSFORPLIGTELSER		16.195.122	15.703.072
PASSIVER		25.047.176	22.950.795
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	4		

	2021	2020
Noter		
1 Personale omkostninger		
Lønninger.....	285.263	54.031
Andre omkostninger til social sikring.....	5.077	4.471
	290.340	58.502
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	
2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	15.616.584	12.013.414
Tilgang i årets løb.....	583.216	3.603.170
Kostpris ultimo	16.199.800	15.616.584
Dagsværdireguleringer primo.....	6.745.727	6.267.978
Årets reguleringer.....	1.682.970	477.750
Dagsværdireguleringer ultimo	8.428.697	6.745.728
Regnskabsmæssig Værdi	24.628.497	22.362.312

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.

	2021	2020
Noter		
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	2021	2020
Budgetperiode	34%	30%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	2022	2021
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	0	0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	9	9
Afkast i %	4	4
	6,5	6,5

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 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	6,5	7
Dagsværdi	27.128.250	24.628.497	23.252.786
Ændring i dagsværdi	2.499.753	-	1.375.711

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald inden 1 år	Forfald efter 5. år
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.231.000	576.500	12.890.000
Deposita.....	462.782	-	462.782
	15.693.782	576.500	13.352.782

4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 15.611 er der afgivet pant i investeringsejendomme for nom. t.kr. 17.312, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 24.628.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.150, der giver pant i ovenstående investerings ejendomme, til sikkerhed for bankgæld.