

Momentum Ejendomme A/S

Kalvehave Mark 4

4771 Kalvehave

Cvr-nr. 38 27 72 78

Årsrapport

1. januar – 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

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>

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den. 30. juni 2021

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 2020 – 31. december 2020 udviser et resultat på DKK 427.690 mod DKK 1.542.357 for perioden 1. januar 2019 – 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.247.723.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

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 til salg, reklame, administration, 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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden.

Finansielle poster

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

velinformedede 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu 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 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.

Resultatopgørelse

1. januar 2020 - 31. december 2020

	Note	2020	2019
Bruttofortjeneste		339.336	524.057
Personale omkostninger	1 -	58.502	-
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		477.750	1.519.208
Driftsresultat		758.584	2.043.265
Andre finansielle indtægter		1.111	23
Finansielle omkostninger	-	345.638	- 508.494
Resultat før skat		414.057	1.534.794
Skat af årets resultat		13.633	7.563
Årets resultat		427.690	1.542.357
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		427.690	1.542.357
Resultatdisponering		427.690	1.542.357

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
Investeringsjendomme	2	22.362.312	18.281.391
Materielle anlægsaktiver		22.362.312	18.281.391
ANLÆGSAKTIVER		22.362.312	18.281.391
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.037	45.908
Tilgodehavende selskabsskat		2.000	54.000
Andre tilgodehavender		69.314	24.562
Udskudt skatteaktiv		19.485	5.852
Periodeafgrænsningsposter		22.437	29.733
Tilgodehavende		163.273	160.055
Likvide beholdninger		425.210	1.107.764
OMSÆTNINGSAKTIVER		588.483	1.267.819
AKTIVER		22.950.795	19.549.210

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.747.723	6.320.033
EGENKAPITAL		7.247.723	6.820.033
Gæld til realkreditinstitutter		12.589.098	10.287.080
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.589.098	10.287.080
Gæld til kreditinstitutter	3	489.000	400.000
Gæld til banker		1.760.008	1.717.432
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		10.000	10.000
Anden gæld		435.164	9.833
Periodeafgrænsningsposter		35.770	-
Deposita		384.032	304.832
Kortfristede gældsforpligtelser		3.113.974	2.442.097
GÆLDSFORPLIGTELSER		15.703.072	12.729.177
PASSIVER		22.950.795	19.549.210
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	4		

	2020	2019
Noter		
1 Personale omkostninger		
Lønninger.....	54.031	-
Andre omkostninger til social sikring.....	4.471	-
	<u>58.502</u>	<u>-</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	
2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	12.013.414	13.791.231
Tilgang i årets løb.....	3.603.170	2.625.843
Afgang i årets løb.....	-	- 4.403.660
Kostpris ultimo	<u>15.616.584</u>	<u>12.013.414</u>
Dagsværdireguleringer primo.....	6.267.978	4.748.769
Årets reguleringer.....	477.750	1.519.208
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>6.745.728</u>	<u>6.267.977</u>
Regnskabsmæssig Værdi	22.362.312	18.281.391

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.

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	22.362.312	18.281.391
Budgetperiode	2021	2020
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	9	9
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	4	4
Afkast i %	6,5	7

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december. 2020 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	24.127.752	22.362.312	20.849.074
Ændring i dagsværdi	1.765.440	-	- 1.513.238

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald inden 1 år	Forfald efter 5. år
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.589.098	489.000	10.680.000
	12.589.098	489.000	10.680.000

4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 13.078 er der afgivet pant i grunde og bygninger,
hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 22.362.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.150. der giver pant i ovenstående investeringsejendomme
til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut. som pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 1.760