

## **Martin Ebbesen A/S**

Aldershvilevej 147  
2880 Bagsværd

CVR-nr. 10 69 49 30

### **Årsrapport for 2017** (30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. marts 2018

---

Martin Ebbesen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Martin Ebbesen 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. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 19. februar 2018

### **Direktion**

Martin Ebbesen

### **Bestyrelse**

Bent Claus Hooge

Ann Lundt

Martin Ebbesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Martin Ebbesen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Martin Ebbesen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hellerup, den 19. februar 2018

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Martin Ebbesen A/S  
Aldershvilevej 147  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 10 69 49 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 14. april 1987

Hjemsted: Bagsværd

### Bestyrelse

Bent Claus Hooge  
Ann Lundt  
Martin Ebbesen

### Direktion

Martin Ebbesen

### Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er besiddelse og udlejning af investeringsejendomme samt investering i værdipapirer. Endvidere konsulentvirksomhed i forbindelse med ejendomsformidling.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 489.470, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.802.513.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Martin Ebbesen A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og drift af udlejningsejendom med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer i form af børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdi.

### **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 gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>278.223</b>	<b>59</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>124.076</u>	<u>125</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>402.299</b>	<b>184</b>
Finansielle indtægter		245.231	109
Finansielle omkostninger		<u>-15.282</u>	<u>-16</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>632.248</b>	<b>277</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-142.778</u>	<u>45</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>489.470</u></b>	<b><u>322</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		50.000	0
Overført resultat		<u>439.470</u>	<u>322</u>
		<b><u>489.470</u></b>	<b><u>322</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>1.150.000</u>	<u>975</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.150.000</u></b>	<b><u>975</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.150.000</u></b>	<b><u>975</u></b>
Udskudt skatteaktiv		<u>50.679</u>	<u>78</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>50.679</u></b>	<b><u>78</u></b>
Værdipapirer		<u>2.523.950</u>	<u>2.007</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>2.523.950</u></b>	<b><u>2.007</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>117.532</u></b>	<b><u>284</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.692.161</u></b>	<b><u>2.369</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.842.161</u></b>	<b><u>3.344</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		2.252.513	1.813
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	0
<b>Egenkapital</b>	3	<b>2.802.513</b>	<b>2.313</b>
Gæld til realkreditinstitutter		600.408	648
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>600.408</b>	<b>648</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	24.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		225.000	319
Selskabsskat		106.620	14
Anden gæld		83.620	50
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>439.240</b>	<b>383</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.039.648</b>	<b>1.031</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.842.161</b>	<b>3.344</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	111.782	19
Regulering af udskudt skat	27.296	-64
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.700	0
	<b>142.778</b>	<b>-45</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017		1.329.433
Tilgang i årets løb		50.924
Kostpris 31. december 2017		1.380.357
Værdireguleringer 1. januar 2017		-354.433
Årets værdireguleringer		124.076
Værdireguleringer 31. december 2017		-230.357
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b>1.150.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 49 ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 4,25 % i lighed med 2016. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Ejendommen er velholdt og anvendes til boligudlejning. Den har en central beliggenhed i Dyssegård området. Tomgangen har historisk været lav og der er sammenlignelige ejendomme i området, der handles regelmæssigt.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	1.813.043	0	2.313.043
Årets resultat	0	439.470	50.000	489.470
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>2.252.513</b>	<b>50.000</b>	<b>2.802.513</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	648.000	624.408	24.000	505.000
	<b>648.000</b>	<b>624.408</b>	<b>24.000</b>	<b>505.000</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 624, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.150.

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Martin Ebbesen, Aldershvilevej 147, 2880 Bagsværd.