

Martin Ebbesen A/S

co Martin Ebbesen
Kompagnivej 1, st. tv.
3520 Farum

CVR-nr. 10 69 49 30

Årsrapport for 2021
(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28. januar 2022

Martin Ebbesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 17. januar 2022

Direktion

Martin Ebbesen

Bestyrelse

Bent Claus Hooge

Ann Lundt

Martin Ebbesen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Martin Ebbesen A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Martin Ebbesen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 17. januar 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Martin Ebbesen A/S co Martin Ebbesen Kompagnivej 1, st. tv. 3520 Farum |
| | CVR-nr.: 10 69 49 30 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 |
| | Stiftet: 14. april 1987 |
| | Hjemsted: Farum |
| Bestyrelse | Bent Claus Hooge Ann Lundt Martin Ebbesen |
| Direktion | Martin Ebbesen |
| Revisor | Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. 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 2021 udviser et overskud på kr. 329.184, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.714.329.

Selskabet indregner værdi af ejendomsbesiddelser ved brug af en kapitalafkastbaseret målingsmetode.

Den kalkulerede markedsværdi er forbundet med en relativ usikkerhed i forhold til den generelle tilstand på markedet for ejendomme.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 af- 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

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

Huslejeindtægter indregnes for de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> t.kr. |
|--|-------------|-----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 135.079 | 117 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 150.000 | 32 |
| Resultat før finansielle poster | | 285.079 | 149 |
| Finansielle indtægter | | 166.007 | 198 |
| Finansielle omkostninger | | -28.644 | -21 |
| Resultat før skat | | 422.442 | 326 |
| Skat af årets resultat | 2 | -93.258 | -72 |
| Årets resultat | | <u>329.184</u> | <u>254</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 100.000 | 100 |
| Overført resultat | | 229.184 | 154 |
| | | <u>329.184</u> | <u>254</u> |

Balance pr. 31. december 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> t.kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 4.100.000 | 3.950 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.100.000 | 3.950 |
| Anlægsaktiver i alt | | 4.100.000 | 3.950 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 22 |
| Tilgodehavender | | 0 | 22 |
| Værdipapirer | | 0 | 2.235 |
| Værdipapirer | | 0 | 2.235 |
| Likvide beholdninger | | 2.903.729 | 605 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 2.903.729 | 2.862 |
| Aktiver i alt | | 7.003.729 | 6.812 |

Balance pr. 31. december 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | | 3.114.329 | 2.885 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 100.000 | 100 |
| Egenkapital | | <u>3.714.329</u> | <u>3.485</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 11.438 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>11.438</u> | <u>0</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.470.710 | 1.495 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>1.470.710</u> | <u>1.495</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 24.000 | 24 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.707.502 | 1.697 |
| Selskabsskat | | 20.965 | 34 |
| Anden gæld | | 54.785 | 77 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.807.252</u> | <u>1.832</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.277.962</u> | <u>3.327</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>7.003.729</u></u> | <u><u>6.812</u></u> |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 500.000 | 2.885.145 | 100.000 | 3.485.145 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -100.000 | -100.000 |
| Årets resultat | 0 | 229.184 | 100.000 | 329.184 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 500.000 | 3.114.329 | 100.000 | 3.714.329 |

Noter

1 Oplysning om dagsværdi

Ændringer af dagsværdien af investeringsejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen, udgør kr. 150.000.

2 Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------|---------------|-----------|
| Årets aktuelle skat | 33.000 | 65 |
| Regulering af udskudt skat | 60.258 | 7 |
| | <u>93.258</u> | <u>72</u> |

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021 | <u>4.048.007</u> |
| Kostpris 31. december 2021 | <u>4.048.007</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2021 | -98.007 |
| Årets værdireguleringer | <u>150.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2021 | <u>51.993</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>4.100.000</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 160 ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 3,9 % i lighed med 2020. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Ejendommene er velholdt og anvendes til boligudlejning. De har en central beliggenhed i Dyssegård området/Området v. Scandinavian Golf. Tomgangen har historisk været lav og der er sammenlignelige ejendomme i områderne, der handles regelmæssigt.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2021 | Gæld 31. december 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.519.141 | 1.494.710 | 24.000 | 1.407.000 |
| | 1.519.141 | 1.494.710 | 24.000 | 1.407.000 |

5 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.495, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 4.100.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Martin Ebbesen, Kompagnivej 1, st. tv., 3520 Farum.