

MARTIN SØRENSEN EJENDOMME APS

GEDING BYVEJ 22, 8381 TILST

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Martin Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Martin Sørensen Ejendomme ApS Geding Byvej 22 8381 Tilst
	CVR-nr.: 34 60 60 80 Stiftet: 29. juni 2012 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordea Bank Vestergade 13 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Martin Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 31. maj 2016

Direktion

Martin Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Martin Sørensen Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Martin Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i ledelsesberetning og note, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling. Vi er enige i ledelsens vurdering.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Regnskabsåret har været præget af et marked, som er kendetegnet ved usikkerhed og tilbageholdenhed til investering i fast ejendom. Finansieringsmulighederne til fast ejendom har i kølvandet på den internationale finanskriser været betydeligt reduceret. Selskabets ejendomme er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.

I det omfang, de forudsætninger ledelsen har lagt til grund for vurderingen af det fremtidige indtjeningspotentiale ændres, kan det medføre, at værdien af investeringsejendomme ændres i negativ retning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabet har ydet tilskud på 300 tkr., hvilket gør, at egenkapitalen er forbedret med 300 tkr. før overført resultat i 2015.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Martin Sørensen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 skatteenhed.

Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		133.555	-37.562
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		27.398	-6.967
DRIFTSRESULTAT		160.953	-44.529
Andre finansielle indtægter.....		0	3.380
Andre finansielle omkostninger.....	1	-277.387	-298.521
RESULTAT FØR SKAT		-116.434	-339.670
Skat af årets resultat.....	2	30.311	223.723
ÅRETS RESULTAT		-86.123	-115.947
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-86.123	-115.947
I ALT		-86.123	-115.947

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		9.900.000	9.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.900.000	9.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.900.000	9.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		38.793	40.911
Andre tilgodehavender.....		70.561	20.159
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		74.452	123.857
Tilgodehavender.....		183.806	184.927
Likvider.....		3.518	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		187.324	184.927
AKTIVER.....		10.087.324	10.084.927
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.398.335	2.184.458
EGENKAPITAL.....	4	2.478.335	2.264.458
Hensættelse til udskudt skat.....		1.059.859	1.015.719
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.059.859	1.015.719
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.754.346	3.023.175
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.520.755	1.564.877
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.275.101	4.588.052
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	243.500	193.800
Gæld til pengeinstitutter.....		543.761	467.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.814	69.460
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.257.147	1.307.633
Anden gæld.....		181.807	178.640
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.274.029	2.216.698
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.549.130	6.804.750
PASSIVER.....		10.087.324	10.084.927
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	50.290	68.249	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	227.097	230.272	
	277.387	298.521	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-74.452	-123.857	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-136.446	
Regulering af udskudt skat.....	44.141	36.580	
	-30.311	-223.723	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		7.336.879	
Kostpris 31. december 2015.....		7.336.879	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		2.563.121	
Opskrivninger 31. december 2015.....		2.563.121	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		9.900.000	
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	2.184.458	2.264.458
Kapitaltilskud.....		300.000	300.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-86.123	-86.123
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	2.398.335	2.478.335

Der er på ekstraordinær generalforsamling i moderselskabet Extra Plads Holding ApS, den 31. december 2015, vedtaget at yde et tilskud på 300 tkr. til Martin Sørensen Ejendomme ApS.

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.173.175	2.953.446	199.100	1.930.000	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.608.677	1.565.155	44.400	996.700	
	4.781.852	4.518.601	243.500	2.926.700	

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Extra Plads Holding ApS og søstervirksomheden MS Opbevaring ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Extra Plads Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Kristrupvej 104

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 945 tkr., samt ARP Halkin Mortgage Funds PLC og Alm. Brand Bank A/S, 735 tkr., er der givet pant i ejendommen Kristrupvej 104, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 1.700 tkr. Derudover er der i ejendommen Kristrupvej 104 deponeret ejerpantebrev på i alt 600 tkr. Ejerpantebrevet er i behold.

Geding Byevej 24

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit Realkredit A/S, er der afgivet realkreditpantebreve for 2.950 tkr. samt ejerpantebrev for 1.450 tkr. i ejendommen Geding Byevej 24, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 8.200 tkr. Ejerpantebrev, 1.450 tkr., er tillige stillet til sikkerhed for al skyld til Nordea Bank A/S.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

Regnskabsåret har været præget af et marked, som er kendetegnet ved usikkerhed og tilbageholdenhed til investering i fast ejendom. Finansieringsmulighederne til fast ejendom har i kølvandet på den internationale finanskriser været betydelig reduceret. Selskabets ejendomme er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.

I det omfang, de forudsætninger ledelsen har lagt til grund for vurderingen af det fremtidige indtjeningspotentiale ændres, kan det medføre, at værdien af investeringsejendomme ændres i negativ retning.