



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

MARTIN SØRENSEN EJENDOMME APS
GEDING BYVEJ 22, GEDING, 8381 TILST
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2022

Martin Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Martin Sørensen Ejendomme ApS Geding Byvej 22 Geding 8381 Tilst
	CVR-nr.: 34 60 60 80 Stiftet: 29. juni 2012 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Østergade 6-8 9550 Mariager
Advokat	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8100 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 9. maj 2022

Direktion:

Martin Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Martin Sørensen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Martin Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 9. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model.

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.

Selskabets ene ejendom er en lagerhal, der udlejes som boksrums. Antallet af sammenlignelige handler på denne type ejendomme er begrænset, og der er således usikkerhed om afkastkravet og dermed den indregnede dagsværdi på 8.130 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har modtaget stærke støtteerklæringer fra MS Opbevaring ApS og Extra Plads Holding ApS, og årsrapporten aflægges på baggrund heraf under forudsætning af going concern.

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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		4.955	107.900
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-152.365	-242.471
RESULTAT FØR SKAT.....		-137.410	-134.571
Skat af årets resultat.....	2	25.359	29.506
ÅRETS RESULTAT.....		-112.051	-105.065
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-112.051	-105.065
I ALT.....		-112.051	-105.065

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		9.330.000	9.320.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.330.000	9.320.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.330.000	9.320.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.476	17.749
Tilgodehavende selskabsskat.....		57.597	68.896
Periodeafgrænsningsposter.....		9.421	9.233
Tilgodehavender.....		77.494	95.878
Likvider.....		55.737	1.104.463
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		133.231	1.200.341
AKTIVER.....		9.463.231	10.520.341
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		4.471.810	4.083.861
EGENKAPITAL.....		4.551.810	4.163.861
Hensættelse til udskudt skat.....		1.316.593	1.284.355
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.316.593	1.284.355
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.202.534	3.428.378
Banklån.....		912.020	957.828
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.114.554	4.386.206
Gæld til realkreditinstitutter.....		117.095	276.371
Gæld til pengeinstitutter.....		43.295	98.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.737	23.413
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		113.493	107.237
Anden gæld.....		186.654	179.993
Kortfristede gældsforpligtelser.....		480.274	685.919
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.594.828	5.072.125
PASSIVER.....		9.463.231	10.520.341
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	4.083.861	4.163.861
Forslag til resultatdisponering.....		-112.051	-112.051
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		500.000	500.000
Egenkapital 31. december 2021.....	80.000	4.471.810	4.551.810

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	125.451	196.755	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	26.914	45.716	
	152.365	242.471	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-57.597	-68.896	2
Regulering af udskudt skat.....	32.238	39.390	
	-25.359	-29.506	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2021.....		6.506.464	
Kostpris 31. december 2021.....		6.506.464	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		2.813.536	
Årets værdireguleringer.....		10.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		2.823.536	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		9.330.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Bolig med tilknyttet erhverv, Hobro	Lagerhal med boksudleje, Tilst	
Dagsværdi 31. december 2021.....	1.200.000	8.130.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	5.000	5.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Investeringsejendommene er beliggende i Tilst og Hobro og består af lagerhal med boksudleje samt en beboelsesejendom med tilknyttet erhverv. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets ejendom i Tilst er vurderet i niveauet 488 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 6,00 %. Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets ejendomme i Hobro er vurderet i niveauet 68 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 5,50-6,00 %.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.319.629	117.095	1.741.148	3.704.749
Banklån.....	955.315	43.295	686.104	999.358
	3.274.944	160.390	2.427.252	4.704.107

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser

Selskabet kautitioner for søsterselskaberne MS Opbevaring ApS, HMS Lagerhaller ApS og HMS-Opbevaring ApS' mellemværende med pengeinstitut, der på statusdagen udgør 1.794 tkr.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor de tilknyttede selskaber, MS Opbevaring ApS og Extra Plads Holding ApS.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.389 tkr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 9.330 tkr.

Ejerpantebrev på nom. 1.450 tkr. og 700 tkr. er tillige stillet til sikkerhed for al gæld til Sparekassen Danmark, der pr. 31. december 2021 udgør i alt 900 tkr.

Going concern

7

Selskabet har modtaget en stærk støtterklæring fra MS Opbevaring ApS og Extra plads Holding ApS, og årsrapporten aflægges på baggrund heraf under forudsætning af going concern.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****8**

Selskabets ejendomme er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model.

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.

Selskabets ene ejendom er en lagerhal, der udlejes som boksrums. Antallet af sammenlignelige handler på denne type ejendomme er begrænset, og der er således usikkerhed om afkastkravet og dermed den indregnede dagsværdi på 8.130 tkr.

Medarbejderforhold**9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Martin Sørensen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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