



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2024

Martin Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Martin Sørensen Ejendomme ApS Geding Byevej 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 Adelgade 27 9500 Mariager

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 28. maj 2024

Direktion:

Martin Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Martin Sørensen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Martin Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 28. maj 2024

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		78.757	29.415
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		20.000	15.000
Andre finansielle indtægter.....	1	0	253.353
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-206.390	-197.773
RESULTAT FØR SKAT		-107.633	99.995
Skat af årets resultat.....	3	23.679	-21.999
ÅRETS RESULTAT		-83.954	77.996
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-83.954	77.996
I ALT		-83.954	77.996

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		9.365.000	9.345.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.365.000	9.345.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	25.000	25.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.390.000	9.370.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.408	7.007
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		29.926	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		45.067	32.386
Periodeafgrænsningsposter.....		8.911	10.222
Tilgodehavender.....		87.312	49.615
Likvide beholdninger.....		0	24
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		87.312	49.639
AKTIVER.....		9.477.312	9.419.639

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		4.465.852	4.549.806
EGENKAPITAL.....		4.545.852	4.629.806
Hensættelser til udskudt skat.....		1.392.366	1.370.978
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.392.366	1.370.978
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.870.504	1.939.823
Gæld til pengeinstitutter.....		864.180	872.836
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.734.684	2.812.659
Gæld til realkreditinstitutter.....		88.774	89.143
Gæld til pengeinstitutter.....		508.608	123.355
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.489	21.154
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	214.611
Anden gæld.....		169.539	157.933
Kortfristede gældsforpligtelser.....		804.410	606.196
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.539.094	3.418.855
PASSIVER.....		9.477.312	9.419.639
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	4.549.806	4.629.806
Forslag til resultatdisponering.....		-83.954	-83.954
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	4.465.852	4.545.852

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	8.432	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	244.921	
	0	253.353	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	203.930	184.626	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.460	13.147	
	206.390	197.773	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-45.067	-32.386	
Regulering af udskudt skat.....	21.388	54.385	
	-23.679	21.999	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2023.....	6.506.464	
Kostpris 31. december 2023.....	6.506.464	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	2.838.536	
Årets værdireguleringer.....	20.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	2.858.536	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	9.365.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig med tilknyttet erhverv, Hobro	Lagerhal med boksudleje, Tilst
Dagsværdi 31. december 2023.....	1.215.000	8.150.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	10.000	10.000

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 530 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 6,5 %. Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets ejendomme i Hobro er vurderet i niveauet 72 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 5,75-6,5 %.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
				Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2023.....				25.000	
Kostpris 31. december 2023.....				25.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				25.000	
Andre værdipapirer og kapitalandele består af garantibeviser, der måles til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet, svarende til 25 tkr.					
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.959.278	88.774	1.494.841	2.028.966	
Gæld til pengeinstitutter.....	877.458	13.278	797.027	911.218	
	2.836.736	102.052	2.291.868	2.940.184	
Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Selskabet kautionerer for søsterselskaberne MS Opbevaring ApS, HMS Lagerhaller ApS og HMS-Opbevaring ApS' mellemværende med pengeinstitut, der på statusdagen udgør 2.698 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					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.947 tkr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 9.365 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 2023 udgør i alt 1.385 tkr.					
Andre værdipapirer og kapitalandele består af 25 tkr. indestående på garantkonto.					

NOTER

			Note
Going concern			9
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.			
	2023	2022	
Medarbejderforhold			10
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Martin Sørensen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet har i året ændret præsentationen af garantkapital, der er flyttet fra likvide beholdninger til andre værdipapirer og kapitalandele. Ændringen har ingen betydning for resultat, balancesum eller egenkapital.

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. Optrævede 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 af årets resultat

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver består af garantibeviser, der måles til kostpris iht. dagsværdihierarkiet.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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.