



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. marts 2023

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
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 24. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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 24. marts 2023

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 8.140 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har benyttet de stigende renter til at konvertere sine realkreditlån, hvilket årets resultat er påvirket af. 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		29.415	4.955
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		15.000	10.000
DRIFTSRESULTAT		44.415	14.955
Andre finansielle indtægter.....	1, 2	253.353	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-197.773	-152.365
RESULTAT FØR SKAT		99.995	-137.410
Skat af årets resultat.....	4	-21.999	25.359
ÅRETS RESULTAT		77.996	-112.051
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		77.996	-112.051
I ALT		77.996	-112.051

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		9.345.000	9.330.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	9.345.000	9.330.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.345.000	9.330.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.007	10.476
Tilgodehavende selskabsskat.....		32.386	57.597
Periodeafgrænsningsposter.....		10.222	9.421
Tilgodehavender.....		49.615	77.494
Likvider.....		25.024	55.737
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		74.639	133.231
AKTIVER.....		9.419.639	9.463.231
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		4.549.806	4.471.810
EGENKAPITAL.....		4.629.806	4.551.810
Hensættelse til udskudt skat.....		1.370.978	1.316.593
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.370.978	1.316.593
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.939.823	2.202.534
Banklån.....		872.836	912.020
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.812.659	3.114.554
Gæld til realkreditinstitutter.....		89.143	117.095
Gæld til pengeinstitutter.....		123.355	43.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.154	19.737
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		214.611	113.493
Anden gæld.....		157.933	186.654
Kortfristede gældsforpligtelser.....		606.196	480.274
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.418.855	3.594.828
PASSIVER.....		9.419.639	9.463.231
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.000	4.471.810	4.551.810
Forslag til resultatdisponering.....		77.996	77.996
Egenkapital 31. december 2022.....	80.000	4.549.806	4.629.806

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	8.432	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	244.921	0	
	253.353	0	
 Særlige poster			 2
Selskabet har opnået kursgevinst ved låneindfrielse på 245 tkr.			
 Andre finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	184.626	125.451	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	13.147	26.914	
	197.773	152.365	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-32.386	-57.597	
Regulering af udskudt skat.....	54.385	32.238	
	21.999	-25.359	
 Materielle anlægsaktiver			 5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		6.506.464	
Kostpris 31. december 2022.....		6.506.464	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.823.536	
Årets værdireguleringer.....		15.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.838.536	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		9.345.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Bolig med tilknyttet erhverv, Hobro	Lagerhal med boksudleje, Tilst	
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.205.000	8.140.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	5.000	10.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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 509 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 6,25 %. Det forventede driftsafkast i et normalår for selskabets ejendomme i Hobro er vurderet i niveauet 69 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 5,60-6,10 %.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.028.966	89.143	1.663.021	2.319.629
Banklån.....	911.218	38.382	634.736	955.315
	2.940.184	127.525	2.297.757	3.274.944

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet kautitioner for søsterselskaberne MS Opbevaring ApS, HMS Lagerhaller ApS og HMS-Opbevaring ApS' mellemværende med pengeinstitut, der på statusdagen udgør 2.403 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, 2.028 tkr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 9.345 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 2022 udgør i alt 996 tkr.

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.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

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 9.345 tkr.

2022

2021

Medarbejderforhold

11

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Martin Sørensen Ejendomme ApS for 2022 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 omkostninger 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 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.