

**Asnæs Revisor A/S**  
**Registreret revisionselskab**

Asnæs Centret 45  
Postboks 21 · 4550 Asnæs  
Telefon 5965 2000  
Telefax 5965 2033  
CVR-nr. 19 72 10 00  
info@asnæs-revisor.dk

**ÅRSRAPPORT 2016**

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2016

**MÅRTENSSON EJENDOMME APS**

VANGEN 10

4500 NYKØBING SJ.

CVR-NR. 37 84 04 40

ÅRSRAPPORTEN ER FREMLAGT OG GODKENDT PÅ SELSKABETS  
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 18. APRIL 2017

LARS MÅRTENSSON  
DIRIGENT

————— Registrerede Revisorer —————

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  
  
I-S-R\*

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Mårtensson 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 18. april 2017

Direktion



Lars Mårtensson  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til kapitalejeren i Mårtensson Ejendomme ApS*

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mårtensson Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

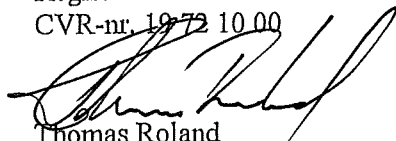
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Asnæs, den 18. april 2017

Asnæs Revisor A/S  
Registreret Revisionselskab  
CVR-nr. 1972 10 00



Thomas Roland  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Mårtensson Ejendomme ApS  
Vangen 10  
4500 Nykøbing Sj

CVR-nr.: 37 84 04 40  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Odsherred

### Direktion

Lars Mårtensson, direktør

### Revisor

Asnæs Revisor A/S  
Registreret Revisionselskab  
Asnæs Centret 45  
4550 Asnæs

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 42.270, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 514.948.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Mårtensson Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendom som indregnes til dagsværdi.

#### **Investeringsejendomme**

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, jf. afsnittet under materielle anlægsaktiver og investeringsejendom.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Egenkapital**

##### ***Udbytte***

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>194.459</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>50.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>244.459</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-164.754</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>79.705</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-37.435</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>42.270</u></u></b>
Overført resultat		<u>42.270</u>
		<u><u>42.270</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	<u>2.350.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.350.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.350.000</u>
Likvide beholdninger		<u>215.043</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>215.043</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.565.043</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		80.000
Overført resultat		434.948
<b>Egenkapital</b>	5	<u>514.948</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	136.245
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>136.245</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.719.929
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u>1.719.929</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	102.207
Selskabsskat		3.190
Anden gæld		88.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>193.921</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.913.850</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>2.565.043</u>
Eventualposter m.v.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

## Noter

	<u>2016</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>164.754</u>
	<u><u>164.754</u></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	3.190
Årets udskudte skat	<u>34.245</u>
	<u><u>37.435</u></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsej endomme
	<u>                    </u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>2.300.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.300.000</u>
Årets opskrivninger	<u>50.000</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>50.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><u>2.350.000</u></u>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 7,75 % - 8,75 %. Det gennemsnitlige og standard afkastkrav kan opgøres til 8,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,75	8,25	8,75
Dagsværdi	2.503.000	2.350.000	2.217.000
Ændring i dagsværdi	153.000	0	-133.000

### 4 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder alle inden for 1 år.

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	392.678	472.678
Årets resultat	0	42.270	42.270
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>434.948</b>	<b>514.948</b>



## Noter

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Hensat i året	<u>136.245</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016</b>	<b><u><u>136.245</u></u></b>

Materielle anlægsaktiver	<u>136.245</u>
	<b><u><u>136.245</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>1.822.136</u>	<u>102.207</u>	<u>1.292.219</u>
	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>1.822.136</u></u></b>	<b><u><u>102.207</u></u></b>	<b><u><u>1.292.219</u></u></b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LM Holding Nyk. Sj. ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter. Koncernens samlede selskabsskat udgør pr. 31. december 2016 kr. 255.728.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter, samlet kr. 1.822.136, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.350.000.