



## **Mårtensson Ejendomme ApS**

**c/o Lars Mårtensson  
Havnevej 37 C  
4500 Nykøbing Sj**

**CVR-nr. 37 84 04 40**

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2024

---

Lars Mårtensson  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 2. april 2024

### **Direktion**

Lars Mårtensson  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Mårtensson Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Mårtensson Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Asnæs, den 2. april 2024

Revida Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne35782

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Mårtensson Ejendomme ApS  
c/o Lars Mårtensson  
Havnevej 37 C  
4500 Nykøbing Sj

CVR-nr.: 37 84 04 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Odsherred Kommune

### Direktion

Lars Mårtensson, direktør

## 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.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 837.125, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.677.436.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mårtensson Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme omfatter forsikringer, skatter, afgifter, vedligeholdelse og ejendomsservice mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, autodrift samt øvrige omkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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 afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 nettoprovenuet 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.177.634</b>	<b>954.631</b>
Personaleomkostninger	1	-124.021	-265.092
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.053.613</b>	<b>689.539</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-77.528	-54.507
Andre driftsomkostninger		0	-97.318
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>976.085</b>	<b>537.714</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-1.452.000	175.150
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-475.915</b>	<b>712.864</b>
Finansielle omkostninger	2	-633.854	-612.575
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.109.769</b>	<b>100.289</b>
Skat af årets resultat	3	272.644	6.643
<b>Årets resultat</b>		<b>-837.125</b>	<b>106.932</b>
Overført resultat		-837.125	106.932
		<b>-837.125</b>	<b>106.932</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	21.696.001	23.148.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	726.609	438.481
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.422.610</b>	<b>23.586.482</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.422.610</b>	<b>23.586.482</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		85.821	68.825
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		28.996	75.575
<b>Tilgodehavender</b>		<b>114.817</b>	<b>144.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>115.417</b>	<b>145.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.538.027</b>	<b>23.731.482</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.597.436	3.434.562
<b>Egenkapital</b>	6	<b>2.677.436</b>	<b>3.514.562</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	924.804	1.168.452
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>924.804</b>	<b>1.168.452</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.738.934	9.153.278
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>8.738.934</b>	<b>9.153.278</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	423.100	417.700
Banker		1.037.161	974.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.779	78.690
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.075.129	7.864.650
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.045	0
Skyldige moms og afgifter		162.649	108.856
Anden gæld		352.653	347.925
Periodeafgrænsningsposter		98.337	102.418
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.196.853</b>	<b>9.895.190</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.935.787</b>	<b>19.048.468</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.538.027</b>	<b>23.731.482</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	3.434.561	3.514.561
Årets resultat	0	-837.125	-837.125
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>2.597.436</b>	<b>2.677.436</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	112.850	230.125
Andre omkostninger til social sikring	130	3.814
Andre personaleomkostninger	<u>11.041</u>	<u>31.153</u>
	<b><u>124.021</u></b>	<b><u>265.092</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	350.753	342.439
Andre finansielle omkostninger	<u>283.101</u>	<u>270.136</u>
	<b><u>633.854</u></b>	<b><u>612.575</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-28.996	-75.575
Årets udskudte skat	<u>-243.648</u>	<u>68.932</u>
	<b><u>-272.644</u></b>	<b><u>-6.643</u></b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	19.691.245
Kostpris 31. december 2023	19.691.245
Værdireguleringer 1. januar 2023	3.456.756
Årets værdireguleringer	-1.452.000
Værdireguleringer 31. december 2023	2.004.756
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>21.696.001</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,00 % - 8,00 % for erhvervsjendomme og 4,75 % - 5,75 % for boligejendomme. Det kan opgøres til henholdsvis 7,50 % og 5,25 %.

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

	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	23.640.000	21.696.000	20.053.000
Ændring i dagsværdi	1.944.000	0	-1.643.000

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	507.044
Tilgang i årets løb	<u>365.655</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>872.699</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	68.562
Årets afskrivninger	<u>77.528</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>146.090</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>726.609</u></u></b>

### 6 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	1.168.452	1.099.520
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-243.648</u>	<u>68.932</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b><u><u>924.804</u></u></b>	<b><u><u>1.168.452</u></u></b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	924.804	1.181.043
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>-12.591</u>
	<b><u><u>924.804</u></u></b>	<b><u><u>1.168.452</u></u></b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.570.978	9.162.034	423.100	7.224.000
	<b>9.570.978</b>	<b>9.162.034</b>	<b>423.100</b>	<b>7.224.000</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LM Holding Nyk. Sj. ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med det sambeskattede selskab for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.376.389, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør kr. 21.532.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for kr. 1.000.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgår kr. 2.707.000. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for kr. 107.000 i fire af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør kr. 3.856.000. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for bidrag til ejerforeninger vedrørende de pågældende ejendomme.