



## **Mårtensson Ejendomme ApS**

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

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

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2021

---

Lars Mårtensson  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 21. april 2021

### **Direktion**

Lars Mårtensson  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Mårtensson Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Asnæs, den 21. april 2021

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 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 685.026, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.093.235.

### **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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

### **Ejendomsomkostninger**

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

### **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.

### **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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## 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 2020 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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>843.555</b>	<b>663.148</b>
Personaleomkostninger	1	-212.165	-39.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>631.390</b>	<b>624.148</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-33.866	-29.306
Andre driftsomkostninger		-658	-941
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>596.866</b>	<b>593.901</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		764.316	-256.803
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.361.182</b>	<b>337.098</b>
Finansielle omkostninger	2	-575.997	-406.099
<b>Resultat før skat</b>		<b>785.185</b>	<b>-69.001</b>
Skat af årets resultat	3	-100.159	14.494
<b>Årets resultat</b>		<b>685.026</b>	<b>-54.507</b>
Overført resultat		685.026	-54.507
		<b>685.026</b>	<b>-54.507</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	21.030.000	19.787.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	126.390	160.256
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.156.390</b>	<b>19.947.256</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.156.390</b>	<b>19.947.256</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.422	35.625
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		51.150	53.322
Periodeafgrænsningsposter		0	81.667
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.572</b>	<b>170.614</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>53.172</b>	<b>171.214</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>21.209.562</b>	<b>20.118.470</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.013.235	1.328.209
<b>Egenkapital</b>	6	<b>2.093.235</b>	<b>1.408.209</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	707.655	556.346
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>707.655</b>	<b>556.346</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.892.086	9.267.593
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>8.892.086</b>	<b>9.267.593</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	382.300	381.000
Banker		955.953	1.445.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.560.193	6.647.859
Anden gæld		497.006	381.667
Periodeafgrænsningsposter		96.134	14.934
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.516.586</b>	<b>8.886.322</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.408.672</b>	<b>18.153.915</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>21.209.562</b>	<b>20.118.470</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	195.255	39.000
Andre omkostninger til social sikring	3.620	0
Andre personaleomkostninger	<u>13.290</u>	<u>0</u>
	<b><u>212.165</u></b>	<b><u>39.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	312.647	255.554
Andre finansielle omkostninger	<u>263.350</u>	<u>150.545</u>
	<b><u>575.997</u></b>	<b><u>406.099</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-51.150	-53.322
Årets udskudte skat	<u>151.309</u>	<u>38.828</u>
	<b><u>100.159</u></b>	<b><u>-14.494</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	18.497.463
Tilgang i årets løb	478.684
Kostpris 31. december 2020	18.976.147
Værdireguleringer 1. januar 2020	1.289.537
Årets værdireguleringer	764.316
Værdireguleringer 31. december 2020	2.053.853
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>21.030.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,25 % - 8,25 % for erhvervsjendomme og 4 % - 5 % for boligejendomme. Det kan opgøres til henholdsvis 7,75 % og 4,5 %.

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

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	23.195.000	21.030.000	19.299.000
Ændring i dagsværdi	2.165.000	0	-1.731.000



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	169.332
Tilgang i årets løb	139.808
Afgang i årets løb	-139.808
Kostpris 31. december 2020	<u>169.332</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	9.076
Årets afskrivninger	<u>33.866</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>42.942</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>126.390</u></u></b>

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	1.328.209	1.408.209
Årets resultat	<u>0</u>	<u>685.026</u>	<u>685.026</u>
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u><u>80.000</u></u></b>	<b><u><u>2.013.235</u></u></b>	<b><u><u>2.093.235</u></u></b>

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

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	556.346	517.518
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	151.309	38.828
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b>707.655</b>	<b>556.346</b>
Materielle anlægsaktiver	707.655	538.379
Forudbetalte omkostninger	0	17.967
	<b>707.655</b>	<b>556.346</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.648.593	9.274.386	382.300	7.521.600
	<b>9.648.593</b>	<b>9.274.386</b>	<b>382.300</b>	<b>7.521.600</b>

## 9 Eventualforpligtelser

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

## Noter

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.274.386, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 20.586.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for kr. 1.000.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.229.000. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for kr. 112.000 i tre af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 3.506.000.

Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed bidrag til ejerforeninger vedrørende de pågældende ejendomme.