



## **Mårtensson Ejendomme ApS**

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

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

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2022

---

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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2022

### **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 2021 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 21. april 2022

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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 1.314.394, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.407.629.

### **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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 2021 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	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.321.938</b>	<b>843.555</b>
Personaleomkostninger	1	-334.094	-212.165
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>987.844</b>	<b>631.390</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-40.119	-33.866
Andre driftsomkostninger		-45.969	-658
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>901.756</b>	<b>596.866</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		1.408.202	764.316
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.309.958</b>	<b>1.361.182</b>
Finansielle omkostninger	2	-664.221	-575.997
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.645.737</b>	<b>785.185</b>
Skat af årets resultat	3	-331.343	-100.159
<b>Årets resultat</b>		<b>1.314.394</b>	<b>685.026</b>
Overført resultat		1.314.394	685.026
		<b>1.314.394</b>	<b>685.026</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	23.333.001	21.030.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>457.957</u>	<u>126.390</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>23.790.958</u></b>	<b><u>21.156.390</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>23.790.958</u></b>	<b><u>21.156.390</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.821	1.422
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>60.522</u>	<u>51.150</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>62.343</u></b>	<b><u>52.572</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>600</u></b>	<b><u>600</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>62.943</u></b>	<b><u>53.172</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>23.853.901</u></u></b>	<b><u><u>21.209.562</u></u></b>

## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.327.629	2.013.235
<b>Egenkapital</b>	6	<b>3.407.629</b>	<b>2.093.235</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.099.520	707.655
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.099.520</b>	<b>707.655</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.561.432	8.892.086
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>9.561.432</b>	<b>8.892.086</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	414.500	382.300
Banker		1.139.961	955.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.695	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.697.282	7.560.193
Skyldige moms og afgifter		19.744	120.574
Anden gæld		360.754	376.432
Periodeafgrænsningsposter		123.384	96.134
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.785.320</b>	<b>9.516.586</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.346.752</b>	<b>18.408.672</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.853.901</b>	<b>21.209.562</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	2.013.235	2.093.235
Årets resultat	0	1.314.394	1.314.394
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>3.327.629</b>	<b>3.407.629</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	297.870	195.255
Andre omkostninger til social sikring	4.404	3.620
Andre personaleomkostninger	<u>31.820</u>	<u>13.290</u>
	<b><u>334.094</u></b>	<b><u>212.165</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	335.739	312.647
Andre finansielle omkostninger	<u>328.482</u>	<u>263.350</u>
	<b><u>664.221</u></b>	<b><u>575.997</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-60.522	-51.150
Årets udskudte skat	<u>391.865</u>	<u>151.309</u>
	<b><u>331.343</u></b>	<b><u>100.159</u></b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	18.976.147
Tilgang i årets løb	894.798
Kostpris 31. december 2021	19.870.945
Værdireguleringer 1. januar 2021	2.053.853
Årets værdireguleringer	1.408.203
Værdireguleringer 31. december 2021	3.462.056
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>23.333.001</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75 % - 7,75 % for erhvervsjendomme og 3,75 % - 4,75 % for boligejendomme. Det kan opgøres til henholdsvis 7,25 % og 4,25 %.

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	24.989.000	23.333.000	20.566.000
Ændring i dagsværdi	1.656.000	0	-2.767.000

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	169.332
Tilgang i årets løb	576.352
Afgang i årets løb	<u>-273.672</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>472.012</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	42.942
Årets afskrivninger	40.119
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-69.006</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>14.055</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>457.957</u></u></b>

### 6 Egenkapital

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	707.655	556.346
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>391.865</u>	<u>151.309</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u><u>1.099.520</u></u></b>	<b><u><u>707.655</u></u></b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>1.099.520</u>	<u>707.655</u>
	<b><u><u>1.099.520</u></u></b>	<b><u><u>707.655</u></u></b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.274.386	9.975.932	414.500	8.098.100
	<b>9.274.386</b>	<b>9.975.932</b>	<b>414.500</b>	<b>8.098.100</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. 9.975.932, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 22.860.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for kr. 1.000.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.438.000. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for kr. 132.000 i tre af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 4.529.000. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed bidrag til ejerforeninger vedrørende de pågældende ejendomme.