



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KRISTIAN MORTENSEN EJENDOMME APS**

**FREJASVEJ 35, 9700 BRØNDERSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. januar 2024

---

Kristian Aaen Mortensen

**CVR-NR. 42 81 45 12**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Kristian Mortensen Ejendomme ApS<br>Frejasvej 35<br>9700 Brønderslev   |
|                  | CVR-nr.: 42 81 45 12<br>Stiftet: 5. november 2021<br>Kommune: Brønderslev<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Kristian Aaen Mortensen  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Torvet 10<br>9700 Brønderslev  |

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 30. januar 2024

Direktion:

---

Kristian Aaen Mortensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Kristian Mortensen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kristian Mortensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Brønderslev, den 30. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i samt udlejning af fast ejendom.

### **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 | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>206.664</b> | <b>166.097</b> |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -25.433        | -22.224        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>181.231</b> | <b>143.873</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1    | -91.201        | -59.212        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>90.030</b>  | <b>84.661</b>  |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -19.806        | -19.267        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>70.224</b>  | <b>65.394</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 70.224         | 65.394         |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>70.224</b>  | <b>65.394</b>  |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |      | 1.587.441        | 1.612.874        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 3    | 1.587.441        | 1.612.874        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>1.587.441</b> | <b>1.612.874</b> |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |      | 0                | 17.784           |
| Tilgodehavender.....                          |      | 0                | 17.784           |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 8.282            | 14.904           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>8.282</b>     | <b>32.688</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>1.595.723</b> | <b>1.645.562</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                  |                  |
| Anpartskapital.....                           |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat.....                        |      | 135.618          | 65.394           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>175.618</b>   | <b>105.394</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |      | 16.299           | 10.615           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>             |      | <b>16.299</b>    | <b>10.615</b>    |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |      | 1.006.578        | 1.204.413        |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 4    | 1.006.578        | 1.204.413        |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |      | 145.991          | 97.328           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 8.000            | 8.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |      | 85.138           | 69.674           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....    |      | 64.777           | 62.286           |
| Selskabsskat.....                             |      | 14.122           | 8.652            |
| Anden gæld.....                               |      | 79.200           | 79.200           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |      | <b>397.228</b>   | <b>325.140</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |      | <b>1.403.806</b> | <b>1.529.553</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>1.595.723</b> | <b>1.645.562</b> |
| Eventualposter mv.                            | 5    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 7    |                  |                  |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført resultat | I alt          |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 40.000         | 65.394            | 105.394        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 70.224            | 70.224         |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>40.000</b>  | <b>135.618</b>    | <b>175.618</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.              | 2022<br>kr.         | Note                   |                          |   |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|---|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>   |                          |                     |                        |                          |   |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....   | 2.949                    | 1.890               | 1                      |                          |   |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....  | 88.252                   | 57.322              |                        |                          |   |
|   | <b>91.201</b>            | <b>59.212</b>       |                        |                          |   |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |                     |                        |                          |   |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 14.122                   | 8.652               | 2                      |                          |   |
| Regulering af udskudt skat.....   | 5.684                    | 10.615              |                        |                          |   |
|   | <b>19.806</b>            | <b>19.267</b>       |                        |                          |   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |                     |                        |                          |   |
|   |                          | Grunde og bygninger | 3                      |                          |   |
| Kostpris 1. januar 2023.....  |                          | 1.635.098           |                        |                          |   |
| Kostpris 31. december 2023.....   |                          | <b>1.635.098</b>    |                        |                          |   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....   |                          | 22.224              |                        |                          |   |
| Årets afskrivninger .....   |                          | 25.433              |                        |                          |   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....  |                          | <b>47.657</b>       |                        |                          |   |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....  |                          | <b>1.587.441</b>    |                        |                          |   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                     |                        |                          |   |
|   | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år  | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt | 4 |
| Gæld til pengeinstitutter.....  | 1.152.569                | 145.991             | 373.949                | 1.301.741                |   |
|   | <b>1.152.569</b>         | <b>145.991</b>      | <b>373.949</b>         | <b>1.301.741</b>         |   |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                          |                     |                        |                          |   |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                          |                     |                        |                          |   |
| 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 Kristian Mortensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.   |                          |                     |                        |                          |   |

## NOTER

|  |             |             | Note     |
|--|-------------|-------------|----------|
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |             |             | <b>6</b> |
| Til sikkerhed for bankgæld, 1.184 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 1.500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.587 tkr. |             |             |          |
|  | <b>2023</b> | <b>2022</b> |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>  |             |             | <b>7</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:   | 1           | 1           |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kristian Mortensen Ejendomme ApS for 2023 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokale- og administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 30 år    | 50 %      |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.