

## **Martin Ebbesen A/S**

co Martin Ebbesen  
Kompagnivej 1, st. tv.  
3520 Farum

CVR-nr. 10 69 49 30

**Årsrapport for 2024**  
(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. januar 2025

---

Martin Ebbesen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<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	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Martin Ebbesen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 30. januar 2025

### **Direktion**

Martin Ebbesen

### **Bestyrelse**

Bent Claus Hooge

Ann Lundt

Martin Ebbesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Martin Ebbesen A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Martin Ebbesen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Hellerup, den 30. januar 2025

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Martin Ebbesen A/S  
co Martin Ebbesen  
Kompagnivej 1, st. tv.  
3520 Farum

CVR-nr.: 10 69 49 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Stiftet: 14. april 1987

Hjemsted: Farum

### Bestyrelse

Bent Claus Hooge  
Ann Lundt  
Martin Ebbesen

### Direktion

Martin Ebbesen

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er besiddelse og udlejning af investeringsejendomme samt investering i værdipapirer. Endvidere konsulentvirksomhed i forbindelse med ejendomsformidling.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 201.247, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.833.731.

Selskabet indregner værdi af ejendomsbesiddelser ved brug af en kapitalafkastbaseret målingsmetode.

Den kalkulerede markedsværdi er forbundet med en relativ usikkerhed i forhold til den generelle tilstand på markedet for ejendomme.

### **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 Martin Ebbesen A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og drift af udlejningsejendom med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes for de perioder, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter aktieudbytter, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

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

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

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer i form af børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdi.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

#### **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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>139.957</b>	<b>144</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>25.000</u>	<u>75</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>164.957</b>	<b>219</b>
Finansielle indtægter		151.729	174
Finansielle omkostninger		<u>-58.657</u>	<u>-57</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>258.029</b>	<b>336</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-56.782</u>	<u>-74</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>201.247</u></b>	<b><u>262</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		80.000	60
Overført resultat		<u>121.247</u>	<u>202</u>
		<b><u>201.247</u></b>	<b><u>262</u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>4.300.000</u>	<u>4.275</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.300.000</u></b>	<b><u>4.275</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.300.000</u></b>	<b><u>4.275</u></b>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>17</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>17</u></b>
Værdipapirer		<u>1.988.619</u>	<u>1.876</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.988.619</u></b>	<b><u>1.876</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>107.696</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.096.315</u></b>	<b><u>1.966</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>6.396.315</u></b>	<b><u>6.241</u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		3.253.731	3.133
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>80.000</u>	<u>60</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.833.731</u></b>	<b><u>3.693</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>55.438</u>	<u>50</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>55.438</u></b>	<b><u>50</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.395.891</u>	<u>1.420</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.395.891</u></b>	<b><u>1.420</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	25.000	25
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		993.803	998
Selskabsskat		37.667	0
Anden gæld		<u>54.785</u>	<u>55</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.111.255</u></b>	<b><u>1.078</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.507.146</u></b>	<b><u>2.498</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.396.315</u></b>	<b><u>6.241</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	3.132.484	60.000	3.692.484
Betalt ordinært udbytte	0	0	-60.000	-60.000
Årets resultat	0	121.247	80.000	201.247
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>3.253.731</b>	<b>80.000</b>	<b>3.833.731</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabet har ingen ansatte foruden direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.		
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Dagsværdi værdipapirer</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.876.456</u>	<u>1.630</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>74.095</u>	<u>99</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.988.619</u>	<u>1.876</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	51.282	17
Regulering af udskudt skat	<u>5.500</u>	<u>57</u>
	<u><b>56.782</b></u>	<u><b>74</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		<u>4.048.007</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>4.048.007</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		226.993
Årets værdireguleringer		<u>25.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>251.993</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<u><b>4.300.000</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 168 (t.kr. 165 i 2023) ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 3,9 % (3,9% i 2023). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Ejendommene er velholdt og anvendes til boligudlejning. De har en central beliggenhed i Dyssegård området/Området v. Scandinavian Golf. Tomgangen har historisk været lav og der er sammenlignelige ejendomme i områderne, der handles regelmæssigt.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.445.465	1.420.891	25.000	1.295.891
	<b>1.445.465</b>	<b>1.420.891</b>	<b>25.000</b>	<b>1.295.891</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.421, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 4.300.