

Martin K. Olsen Ejendomme ApS

Lundbygårdsvej 4
4750 Lundby

CVR.nr. 36 73 52 95

Årsrapport for året 2024

10. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. maj 2025.

Dirigent
Martin Korfits Olsen

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Martin K. Olsen Ejendomme ApS
Lundbygårdsvej 4
4750 Lundby

CVR-nr.: 36 73 52 95
Stiftet: 5. maj 2015
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024

Direktion

Martin Korfits Olsen

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024 for Martin K. Olsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lundby, den 19. maj 2025

I direktionen

Martin Korfits Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Martin K. Olsen Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Martin K. Olsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Vordingborg, den 19. maj 2025

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Jesper Bo Winther
Statsautoriseret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne26864

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af faste ejendomme samt udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Martin K. Olsen Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, ændres indregning af investeringsejendomme. Fremover indregnes dagsværdiændringer i resultatopgørelsen. Tidligere blev opskrivninger /nedskrivninger ført på bunden konto under egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset den nye praksis, og der er ikke ændringer i resultat eller samlet egenkapital. Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, lønrefusioner mv.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

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.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

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

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat:

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 de forventes at kunne realiseres, 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BRUTTOFORTJENESTE	158.549	77.002
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-52.116
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	158.549	24.886
Andre finansielle indtægter	8.522	325
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-188.852	-121.688
Andre finansielle omkostninger	-22.155	-21.688
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-43.936	-118.165
Skat af årets resultat	9.686	25.996
ÅRETS RESULTAT	-34.250	-92.169
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-34.250	-92.169
	-34.250	-92.169

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
2 Investeringsejendomme	2.720.011	2.960.535
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.720.011</u>	<u>2.960.535</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
Andre tilgodehavender	292.497	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>292.497</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.012.508</u>	<u>2.960.535</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	16.346	14.672
Andre tilgodehavender	10.839	3.175
Periodeafgrænsningsposter	4.342	4.443
Tilgodehavender i alt	<u>31.527</u>	<u>22.290</u>
Likvide beholdninger	<u>280.023</u>	<u>175.228</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>311.550</u>	<u>197.518</u>
AKTIVER I ALT	<u>3.324.058</u>	<u>3.158.053</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	-72.991	-38.741
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>-22.991</u>	<u>11.259</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	62.644	55.984
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>62.644</u>	<u>55.984</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	387.470	418.719
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>387.470</u>	<u>418.719</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	30.900	30.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	15.748
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.797.559	2.570.573
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	68.476	55.470
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.896.935</u>	<u>2.672.091</u>
 3	 <u>3.284.405</u>	 <u>3.090.810</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>3.324.058</u>	 <u>3.158.053</u>
4	Sikkerheder og pantsætninger	
5	Eventualposter mv.	

Noter

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<p>1 Fremhævelse af forhold i regnskabet Oplysning om usikkerhed om going concern</p> <p>Selskabet har tab mere end 50% af kapitalen. Ledelsen sikrer sig at der foretages det fornødne efter selskabslovens bestemmelser.</p>		
<p>2 Investeringsejendomme</p> <p>Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelses-/erhvervsejendommene består af 2 ejendomme, som er beliggende i Vordingborg kommune. Afkastkrav er fastsat til 6,80%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav: Afkastkrav + 1% point Afkastkrav - 1% point</p>	<p style="margin-left: 40px;"><u>2.388.000</u></p> <p style="margin-left: 40px;"><u>3.211.000</u></p>	
<p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 2.720.011.</p>		
<p>3 Gældsforpligtelser</p> <p>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<p style="margin-left: 40px;"><u>262.500</u></p>	<p style="margin-left: 40px;"><u>297.500</u></p>
<p>4 Sikkerheder og pantsætninger</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør</p>	<p style="margin-left: 40px;"><u>418.370</u></p> <p style="margin-left: 40px;"><u>2.720.011</u></p>	<p style="margin-left: 40px;"><u>449.019</u></p> <p style="margin-left: 40px;"><u>2.960.535</u></p>

Noter

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
5 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser: Samlede eventualforpligtelser i alt over for tilknyttede virksomheder, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser mv. Selvskyldnerkautionen er ulimiteret og tilknyttede selskabets gæld til kreditinstitutter udgør følgende på balancedagen.	<u>31.910.000</u>	<u>38.473.000</u>
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Martin Korfits Olsen

Navn returneret af MitId: Martin Korfits Olsen
Direktør og Dirigent
ID: 1f6766a5-6ecc-4b07-bd7f-3e9023e56f22
IP-adresse: 62.198.49.145:7051
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 20-05-2025 14:55:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jesper Bo Winther

Navn returneret af MitId: Jesper Bo Winther
Revisor
ID: 09d7498a-64ca-498f-b3da-af8a58cdf5f2
IP-adresse: 2.106.120.94:4278
Dato for underskrift: 20-05-2025 16:40:03 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d5dfdbNlhgu252566322