

*Marstrandsgade 8, Århus ApS
Marstrandsgade 8, st.
8000 Århus C*

CVR-nr: 18 65 32 81

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. maj 2017

Birthe Juhl Clausen
Dirigent



Marstrandsgade 8, Århus ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Påtegninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning mv. | 7 |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance..... | 13 |
| Noter..... | 15 |



Marstrandsgade 8, Århus ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Marstrandsgade 8, Århus ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 19. maj 2017

Direktion

Morten Ove Andersen

Frans Kjær Nielsen

Birthe Juhl Clausen

Peter Mouritsen



Marstrandsgade 8, Århus ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Marstrandsgade 8, Århus ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marstrandsgade 8, Århus ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



Marstrandsgade 8, Århus ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 19. maj 2017

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Knud-Erik Nielsen
registreret revisor



Marstrandsgade 8, Århus ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Marstrandsgade 8, Århus ApS
Marstrandsgade 8, st.
8000 Århus C

E-mail: birthejuhl@stofanet.dk

CVR-nr.: 18 65 32 81

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Morten Ove Andersen
Frans Kjær Nielsen
Birthe Juhl Clausen
Peter Mouritsen

Pengeinstitut

Danske Bank, Århus

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



Marstrandsgade 8, Århus ApS

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2016.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Marstrandsgade 8, Århus ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Marstrandsgade 8, Århus ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet 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, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører



Marstrandsgade 8, Århus ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Ejendommen optages i årsregnskabet på baggrund af en årlig valuarvurdering.

Opskrivninger beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende.

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

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 100 år | 8.270.393 |
| Tag | 50 år | 0 |
| Vinduer | 25 år | 0 |
| Vaskeri | 10 år | 0 |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



Marstrandsgade 8, Århus ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.



Marstrandsgade 8, Århus ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 202.947 | 184.934 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | (53.929) | (53.929) |
| DRIFTSRESULTAT | 149.018 | 131.005 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 99 |
| Andre finansielle omkostninger | (129.996) | (134.374) |
| RESULTAT FØR SKAT | 19.022 | (3.270) |
| Skat af årets resultat..... | 37.465 | 44.517 |
| ÅRETS RESULTAT | 56.487 | 41.247 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 56.487 | 41.247 |
| DISPONERET I ALT | 56.487 | 41.247 |



Marstrandsgade 8, Århus ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 AKTIVER

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Grunde og bygninger..... | 11.450.000 | 10.950.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 11.450.000 | 10.950.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | 11.450.000 | 10.950.000 |
| | | |
| Andre tilgodehavender | 5.215 | 0 |
| Tilgodehavender..... | 5.215 | 0 |
| Likvide beholdninger | 18.257 | 18.257 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 23.472 | 18.257 |
| | | |
| AKTIVER..... | 11.473.472 | 10.968.257 |



Marstrandsgade 8, Århus ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 475.000 | 475.000 |
| Reserve for opskrivninger | 6.138.793 | 5.750.149 |
| Overført resultat..... | 174.463 | 117.975 |
| 2 EGENKAPITAL..... | 6.788.256 | 6.343.124 |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.810.336 | 1.684.254 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | 1.810.336 | 1.684.254 |
| Prioritetsgæld | 2.698.362 | 2.702.986 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2.698.362 | 2.702.986 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 68.675 | 130.374 |
| Kreditinstitutter..... | 23.846 | 47.628 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 25.000 |
| Anden gæld | 31.211 | 28.261 |
| Periodeafgrænsningsposter | 6.630 | 6.630 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 21.156 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 176.518 | 237.893 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | 2.874.880 | 2.940.879 |
| PASSIVER | 11.473.472 | 10.968.257 |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |



Marstrandsgade 8, Århus ApS

NOTER

| | Grunde og bygninger |
|---|---------------------|
| 1 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris, primo..... | 3.578.014 |
| Tilgang i årets løb | 1.738 |
| | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2016 | 3.579.752 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger, primo | 7.718.202 |
| Årets opskrivninger..... | 552.191 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger 31. december 2016 | 8.270.393 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger, primo..... | (346.216) |
| Årets af-/nedskrivninger..... | (53.929) |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2016 | (400.145) |
| | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 11.450.000 |
| | <hr/> <hr/> |

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1/10-2015 er kr. 8.050.000.

| | Primo | Kapitalregulering | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|--------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|
| 2 Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital..... | 475.000 | 0 | 0 | 475.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | 5.750.149 | 388.644 | 0 | 6.138.793 |
| Overført resultat..... | 117.976 | 0 | 56.487 | 174.463 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 6.343.125 | 388.644 | 56.487 | 6.788.256 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 2.767.037 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 11.450.000.

