

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

CVR-nr: 18 65 32 81

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

(22. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2018

Birthe Juhl Clausen
Dirigent



Marstrandsgade 8, Århus ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Noter.....	15

This document has esignatur Agreement-ID: 628f3ca0sUHW10644929



Marstrandsgade 8, Århus ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 22.05.2018

Direktion

Birthe Juhl Clausen

Frans Kjær Nielsen

Morten Ove Andersen

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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.



Marstrandsgade 8, Århus ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 22.05.2018

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

Knud-Erik Nielsen
registreret revisor
mne1056



Marstrandsgade 8, Århus ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Marstrandsgade 8, Århus ApS
Marstrandsgade 8
8000 Århus C

CVR-nr.: 18 65 32 81

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Birthe Juhl Clausen
Frans Kjær Nielsen
Morten Ove Andersen
Peter Mouritsen

Pengeinstitut

Danske Bank, Aarhus Afdeling
Kannikegade 4-6
8000 Aarhus C

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 2017.

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 2017 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

Nettoomsætningen 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 regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



Marstrandsgade 8, Århus ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings 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 posterings 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:

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	10.167.518
Tag	50 år	0
Altan	30 år	0
Vinduer	25 år	0
Køkken	15 år	0
Vaskeri	10 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 acontoskatte.



Marstrandsgade 8, Århus ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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".



Marstrandsgade 8, Århus ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	237.172	202.947
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(61.086)	(53.929)
DRIFTSRESULTAT	176.086	149.018
Andre finansielle omkostninger	(152.251)	(129.996)
RESULTAT FØR SKAT	23.835	19.022
Skat af årets resultat.....	25.600	37.465
ÅRETS RESULTAT	49.435	56.487
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	49.435	56.487
DISPONERET I ALT	49.435	56.487



Marstrandsgade 8, Århus ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
 AKTIVER

	2017	2016
1 Grunde og bygninger.....	13.440.000	11.450.002
Materielle anlægsaktiver.....	13.440.000	11.450.002
ANLÆGSAKTIVER.....	13.440.000	11.450.002
Andre tilgodehavender	0	5.213
Tilgodehavender.....	0	5.213
Likvide beholdninger	164.820	18.257
OMSÆTNINGSAKTIVER	164.820	23.470
AKTIVER.....	13.604.820	11.473.472



Marstrandsgade 8, Århus ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	475.000	475.000
Reserve for opskrivninger	7.570.905	6.138.793
Overført resultat.....	223.897	174.463
2 EGENKAPITAL.....	8.269.802	6.788.256
Hensættelse til udskudt skat	2.249.749	1.810.336
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	2.249.749	1.810.336
Prioritetsgæld	2.959.573	2.698.362
Langfristede gældsforpligtelser	2.959.573	2.698.362
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	74.279	68.675
Kreditinstitutter.....	0	23.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	18.867	31.211
Periodeafgrænsningsposter	7.530	6.630
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	20	21.156
Kortfristede gældsforpligtelser.....	125.696	176.518
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	3.085.269	2.874.880
PASSIVER	13.604.820	11.473.472

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Marstrandsgade 8, Århus ApS

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	3.579.752
Tilgang i årets løb	153.961
	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	3.733.713
	<hr/>
Opskrivninger, primo	8.270.393
Årets opskrivninger.....	1.897.125
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2017	10.167.518
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	(400.145)
Årets af-/nedskrivninger.....	(61.086)
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	(461.231)
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	13.440.000
	<hr/> <hr/>

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1/10-2016 er kr. 8.050.000.

	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	475.000	0	0	475.000
Reserve for opskrivninger	6.138.793	1.432.112	0	7.570.905
Overført resultat.....	174.462	0	49.435	223.897
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	6.788.255	1.432.112	49.435	8.269.802
	<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. 3.033.852 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 13.440.000.



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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Birthe Susanne Juhl Clausen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-884526372650
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2018 kl.: 21:47:55
Underskrevet med NemID

Frans Kjær Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-061165642184
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 13:45:49
Underskrevet med NemID

Morten Ove Andersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-948904835047
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2018 kl.: 21:28:21
Underskrevet med NemID

Peter Monberg Mouritsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-711843220244
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2018 kl.: 12:04:20
Underskrevet med NemID

Revision 2 - Knud-Erik Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1178531706297
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 14:18:59
Underskrevet med NemID

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: 628f3ca0sUHW10644929