

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

CVR-nr: 18 65 32 81

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015

(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. maj 2016



Birthe Juhl Clausen  
Direktør



Marstrandsgade 8, Århus ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	8
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14



Marstrandsgade 8, Århus ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 26. maj 2016

Direktion



Morten Ove Andersen



Frans Kjær Nielsen



Birthe Juhl Clausen



Peter Mouritsen



Marstrandsgade 8, Århus ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til kapitalejerne af Marstrandsgade 8, Århus ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Marstrandsgade 8, Århus ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Marstrandsgade 8, Århus ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**  
**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby J, den 26. maj 2016

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 - 6  
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 2015.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling.

### **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 2015 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	6.371.986
Tag	50 år	0
Vinduer	25 år	0
Vaskeri	10 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 nettorealisationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med kr. 65.976.

### 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 2015

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>184.934</b>	<b>204.075</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(53.929)	(33.766)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>131.005</b>	<b>170.309</b>
Andre finansielle indtægter .....	99	640
Andre finansielle omkostninger .....	(134.374)	(130.510)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>(3.270)</b>	<b>40.439</b>
Skat af årets resultat.....	44.517	3.541
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>41.247</b>	<b>43.980</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	41.247	43.980
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>41.247</b>	<b>43.980</b>



Marstrandsgade 8, Århus ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014
1 Grunde og bygninger.....	10.950.000	9.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>10.950.000</b>	<b>9.950.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>10.950.000</b>	<b>9.950.000</b>
Andre tilgodehavender .....	0	975
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>0</b>	<b>975</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>18.257</b>	<b>20.850</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>18.257</b>	<b>21.825</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>10.968.257</b>	<b>9.971.825</b>



Marstrandsgade 8, Århus ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	475.000	475.000
Reserve for opskrivninger .....	5.750.149	4.874.569
Overført resultat.....	117.975	76.728
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>6.343.124</b>	<b>5.426.297</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.684.254	1.550.422
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.684.254</b>	<b>1.550.422</b>
Prioritetsgæld .....	2.702.986	2.833.361
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.702.986</b>	<b>2.833.361</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	130.374	64.051
Kreditinstitutter.....	47.628	56.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	25.000	20.000
Anden gæld .....	28.261	20.700
Periodeafgrænsningsposter .....	6.630	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>237.893</b>	<b>161.745</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>2.940.879</b>	<b>2.995.106</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.968.257</b>	<b>9.971.825</b>
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Marstrandsgade 8, Århus ApS

NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	3.578.014
Kostpris 31. december 2015	3.578.014
Opskrivninger, primo .....	6.664.273
Årets opskrivninger.....	1.053.929
Opskrivninger 31. december 2015	7.718.202
Af-/nedskrivninger, primo.....	(292.287)
Årets af-/nedskrivninger.....	(53.929)
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	(346.216)
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>10.950.000</b>

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1/10-2014 er kr. 8.050.000.

	Primo	Årets opskrivningshenslæggelse	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	475.000	0	0	475.000
Reserve for opskrivninger.....	4.874.569	875.580	0	5.750.149
Overført resultat.....	76.728	0	41.247	117.975
	<b>5.426.297</b>	<b>875.580</b>	<b>41.247</b>	<b>6.343.124</b>

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

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.897.412	2.833.360	130.374	2.477.374
	<b>2.897.412</b>	<b>2.833.360</b>	<b>130.374</b>	<b>2.477.374</b>



Marstrandsgade 8, Århus ApS

NOTER

2015

2014

**4 Eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 2.833.360 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 10.950.000.

