

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Marstal Yacht K/S

H C Christensensvej 2  
5960 Marstal

CVR-nr. 19928470

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. juli 2024

---

Monica Fabricius  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Marstal Yacht K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marstal, den 5. juli 2024

## **Bestyrelse**

Yvonne Fabricius

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Marstal Yacht K/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Marstal Yacht K/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 5. juli 2024

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Marstal Yacht K/S H C Christensensvej 2 5960 Marstal
<b>CVR-nr.</b>	19928470
<b>Stiftelsesdato</b>	19. marts 1997
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Yvonne Fabricius
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor Martin Larsen, revisor HD(R)

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme og andre aktiviteter i forbindelse hermed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en gennemsnitlig kvadratmeterpris som grundlag for opgørelsen af dagsværdien.

Følsomhed ved ændring i selskabets anvendte forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi er belyst i note 1.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på -64.679 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 4.030.000 kr., og en egenkapital på 588.704 kr.

Årets resultat er negativ påvirket af nedskrivninger på mellemregningsforhold på 166 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Marstal Yacht K/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendom og dermed forbundne indtægter ved udlejning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>70.641</b>	<b>199.848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>70.641</b>	<b>199.848</b>
Andre finansielle omkostninger		-135.320	-66.927
<b>Årets resultat</b>		<b>-64.679</b>	<b>132.921</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-64.679	132.921
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-64.679</b>	<b>132.921</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	4.000.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>30.000</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>30.000</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver</b>		<u>4.030.000</u>	<u>4.000.000</u>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		585.000	585.000
Overført resultat		3.704	68.383
<b>Egenkapital</b>		<b>588.704</b>	<b>653.383</b>
Gæld til realkreditinstitutter		947.504	1.085.508
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>947.504</b>	<b>1.085.508</b>
Gæld til banker		457.336	467.255
Anden gæld		2.036.456	1.793.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.493.792</b>	<b>2.261.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.441.296</b>	<b>3.346.617</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.030.000</b>	<b>4.000.000</b>
Personaleforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.265.356	3.265.356
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.265.356</b>	<b>3.265.356</b>
Dagsværdireguleringer primo	734.644	734.644
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>734.644</b>	<b>734.644</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>

### Opgørelse af dagsværdi:

Ved beregning af dagsværdien anvendes tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Henset til, at selskabets ejendom er opdelt i separate ejerlejligheder, anvendes faktiske salgs- og udbudspriser pr. kvadratmeter for sammenlignelige ejendomme som aktuelle markedspriser ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Sammenlignelige ejendomme defineres som ejendomme med geografisk identisk beliggenhed og en skønnet vedligeholdelsesmæssig stand der er identisk med selskabets ejendomme.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligst forudsætning for opgørelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er fastsættelse af den gennemsnitlige kvadratmeterpris.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er fastsat med udgangspunkt i faktiske udbudte og faktisk handlede ejendomme, der er direkte sammenlignelige med selskabets ejendom.

Til brug for værdiansættelsen pr. 31. december 2023 er anvendt en gennemsnitlig kvadratmeter pris på 499 kr. pr. kvadratmeter.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/ eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

#### Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markeds-informationer.

#### Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Noter

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 1.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 opgjort til 4.000.000 t.kr. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle markedsforhold.

Følsomheden af den gennemsnitlige kvadratmeterpris kan illustreres ved, at en reduktion af kvadratmeter-prisen på 25 kr. ved resulterer i en reduktion af dagsværdien med 250.000 kr.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	947.504	138.000	157.504
	<b>947.504</b>	<b>138.000</b>	<b>157.504</b>

## 3. Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkredit er der afgivet 1. prioritetspant i ejendommen H.C. Christensensvej 2, 5960 Marstal, med en bogført værdi på 4.000 t.kr. pr. 31. december 2023.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev på 3,0 mio. kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Yvonne Grube Fabricius

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Marstal Yacht K/S

Serienummer: 89c6cc90-1c4f-43e0-abb6-ef84981d9644

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-16 14:41:02 UTC



## Morten Troels Pedersen

### REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-07-16 18:43:56 UTC



## Monica Grube Fabricius

### Dirigent

På vegne af: Marstal Yacht K/S

Serienummer: bce08636-2604-4720-a6a1-9d0b8ab5ecb5

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-07-16 19:28:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: GQWZT-HNWPB-KCXNT-JAIYV-IVSCL-2G0E2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**