

MARSTRANDSGADE 18 ApS

Vestre Strandallé 56
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2017

Allan Axelsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MARSTRANDSGADE 18 ApS Vestre Strandallé 56 8240 Risskov
	CVR-nr: 25280628
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Handelsbanken Axel Kiersvej 11 8270 Højbjerg DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Marstrandsgade 18 ApS. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens og vedtægternes krav.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15/05/2017

Direktion

Allan Axelsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed. Selskabets aktiviteter består af drift af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Marstrandsgade 18 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder. Selskabet har tilvalgt at medtage ledelsesberetning fra regnskabsklasse C.

Beløbene i årsrapporten er anført i danske kroner, ligesom regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset hvad der følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015.

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet har i henhold til lov nr. 738 af 1. juni 2015 med virkning fra 1. januar 2016 ændret indregning og måling for gæld i investeringsejendom. Gæld til finansiering af investeringsejendom måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed hvilket har betydet, at gæld til realkredit ændres fra kr. 3.535.130 til kr. 3.425.750. Reguleringen på kr. 109.380 er indregnet direkte under egenkapitalen og har dermed forøget egenkapitalen med beløbet.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter ved boligudlejning mv. indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen, administration m.v.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt Bruttofortjeneste.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Reguleringer af dagsværdi for investeringsejendom indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi og afskrives ikke. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra et afkastbaseret budget over forventet lejeindtægt og forventede driftsomkostninger. Afkastkravet afpasses med markedet hvert år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

Værdireguleringer, som følge af ændringer i investeringsejendommens dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post.

Udskudt skat af bruttoreguleringen indregnes i balancen i regnskabsposten "Hensættelse til udskudt skat".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier og obligationer og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte er indregnet under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 eventuelle betalte a contoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld. Sambeskatningsbidraget forfalder og indregnes i det år, hvor det skattemæssige underskud anvendes i sambeskatningen.

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 aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtigelser

Finansielle gældsforpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Herefter måles gæld til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede samt for variabelt forrentede gældsforpligtigelser sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		171.448	222.261
Resultat af ordinær primær drift		171.448	222.261
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	12.464
Andre finansielle indtægter		256.046	104.255
Øvrige finansielle omkostninger		-136.650	-479.065
Ordinært resultat før skat		290.844	859.915
Skat af årets resultat		-13.588	-190.000
Årets resultat		277.256	669.915
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		277.256	669.915
I alt		277.256	669.915

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		7.500.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.500.000	7.500.000
Anlægsaktiver i alt		7.500.000	7.500.000
Andre tilgodehavender		282.937	367.558
Periodeafgrænsningsposter		48.538	52.388
Tilgodehavender i alt		331.475	419.946
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.508.993	1.139.004
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.508.993	1.139.004
Likvide beholdninger		55.635	188.002
Omsætningsaktiver i alt		1.896.103	1.746.952
Aktiver i alt		9.396.103	9.246.952

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.399.709	2.013.073
Egenkapital i alt		2.524.709	2.138.073
Hensættelse til udskudt skat		804.000	796.000
Hensatte forpligtelser i alt		804.000	796.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.146.060	3.535.130
Gæld til banker		1.900.000	1.900.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		100.000	100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.146.060	5.535.130
Gæld til realkreditinstitutter		150.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		753.246	759.050
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.588	6.199
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		921.334	777.749
Gældsforpligtelser i alt		6.067.394	6.312.879
Passiver i alt		9.396.103	9.246.952

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.367.551
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.367.551
Opskrivninger primo	4.132.449
Årets opskrivning	1.000.000
Opskrivninger ultimo	5.132.449
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.500.000

Grunde og bygninger består af en dansk investeringsejendom, der udlejes til beboelse. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra et afkastbaseret budget over forventet lejeindtægt og forventede driftsomkostninger. Værdien pr. 31.12.2016 baseres på et afkastkrav på 3,3%.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakt med lejere iht. lejeloven.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Axelsen Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er ydet sikkerhed i ejendommen Marstrandsgade 18, Århus C med følgende beløb:

gæld til Realkreditinstitutter, der pr. 31.12.2016 udgør nom kr. 3.296.060 svarende til kursværdi kr. 3.381.538.

ejerpantebrev nom. 625.000 uden meddelelse til kreditorer.

skadesløsbrev nom. kr. 1.500.000 med meddelelse til Handelsbanken. Gæld til Handelsbanken udgør pr. 31.12.2016 kr. 1.900.000.

For gæld til Handelsbanken er der yderligere stillet sikkerhed i den likvide beholdning med kr. 55.635 tillige med sikkerhed i værdipapirbeholdningen kr. 1.508.993.