

Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS

Levysgade 14, 2., 8700 Horsens

CVR-nr. 29 40 06 44

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2020

Dirigent:

.....
Orla Kjeld Bothe





Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. oktober 2020
Direktion:

.....
Henning Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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 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.

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 konklusion 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 bl.a. 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.

Horsens, den 2. oktober 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS |
| Adresse, postnr., by | Levysgade 14, 2., 8700 Horsens |
| CVR-nr. | 29 40 06 44 |
| Stiftet | 23. februar 2006 |
| Hjemstedskommune | Horsens |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Henning Jensen |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens |
| Bankforbindelse | Sydbank Søndergade 18-20, 8700 Horsens |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af køb, salg og udlejning af fast ejendom samt projektudvikling, herunder opførelse af ferieboliger og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning af varebeholdninger, bestående af sommerhusgrunde og råjord til udstykning med 1.501.515 kr.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 2.827.119 kr. mod et underskud på 1.065.515 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på 23.216.338 kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet gennem egen indtjening, vil kunne reetablere kapitalen i selskabet i løbet af en årrække.

Selskabets anpartshaver har givet tilsagn om at tilføre selskabet den nødvendige likviditet til driften.

Forventet udvikling

Grundet de markedsmæssige forhold forventes det, at salget af grundene vil forløbe over en længere periode end oprindeligt budgetteret, men det forventes fortsat, at det samlede projekt vil kunne gennemføres med et positivt resultat.

Det kan på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de eventuelle negative økonomiske konsekvenser af COVID-19 og deraf følgende usikkerheder. Ledelsen vurderer løbende effekten af COVID-19 på selskabets forretning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|--|------------|------------|
| | Bruttotab | -1.515.659 | -13.264 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -1.513.070 | -1.438.672 |
| | Resultat før skat | -3.028.729 | -1.451.936 |
| 4 | Skat af årets resultat | 201.610 | 386.421 |
| | Årets resultat | -2.827.119 | -1.065.515 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -2.827.119 | -1.065.515 |
| | | -2.827.119 | -1.065.515 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | 10.200.000 | 11.475.027 |
| | | <u>10.200.000</u> | <u>11.475.027</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Udsudte skatteaktiver | 1.324.400 | 1.324.400 |
| | Andre tilgodehavender | 3.468 | 3.465 |
| | | <u>1.327.868</u> | <u>1.327.865</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>11.527.868</u> | <u>12.802.892</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>11.527.868</u> | <u>12.802.892</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 5 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | -23.341.338 | -20.514.219 |
| | Egenkapital i alt | -23.216.338 | -20.389.219 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til banker | 16.248.900 | 16.799.653 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 48.143 | 48.590 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 18.447.163 | 16.343.868 |
| | | 34.744.206 | 33.192.111 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 34.744.206 | 33.192.111 |
| | PASSIVER I ALT | 11.527.868 | 12.802.892 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usædvanlige forhold
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 125.000 | -19.448.704 | -19.323.704 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -1.065.515 | -1.065.515 |
| Egenkapital 1. januar 2019 | 125.000 | -20.514.219 | -20.389.219 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -2.827.119 | -2.827.119 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 125.000 | -23.341.338 | -23.216.338 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelsen for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen-
draget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.
Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regule-
ring af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets
resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat for-
deles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige ind-
komst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende
satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med rest-
skat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiserings-
værdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usædvanlige forhold

Årets resultat er negativt påvirket af, at selskabet i årets løb har foretaget nedskrivning af varebeholdninger, der består af råjord til udstykning samt sommerhusgrunde, med 1.501.514 t.kr.

Det er ledelsens vurdering at værdien af varebeholdningen svarer til nettorealiseringsværdien.

| kr. | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 847.405 | 745.159 |
| Andre finansielle omkostninger | 665.665 | 693.513 |
| | <u>1.513.070</u> | <u>1.438.672</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -201.610 | -386.421 |
| | <u>-201.610</u> | <u>-386.421</u> |
| 5 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Anparter, 1 stk. a nom. 125.000,00 kr. | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser består af en kautionsforpligtelse for et bankengagement i koncernen.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 16.250 t.kr. er afgivet ejerpantebrev på 10 mio. kr. med pant i varelager, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.200 t.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.”

Henning Jensen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-403209793639

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-10-02 12:40:54Z

NEM ID 

Orla Kjeld Bothe

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-114378232671

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-10-02 12:41:40Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-10-02 12:48:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EC457-MMF28-IA5TM-XZHB7-CMWFJ-8U21V

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 tidsstemplet 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/validate>