



**DJURS  
REVISION**  
REG. REVISORER

Føllevej 5  
8410 Rønede  
Tlf.: 86 48 14 66  
Fax.: 86 48 10 30

## **Marschall Ejendomme ApS**

Skansebakken 18  
8400 Ebeltoft

### **Årsrapport**

1. juli 2021 - 30. juni 2022  
14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. december 2022

---

Paul Marschall  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning .....                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger.....                           | 5  |
| Ledelsesberetning.....                                | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                         | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 10 |
| Balance .....   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse .....                            | 13 |
| Noter.....  | 14 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Marschall Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 12. december 2022

Direktion

Paul Marschall

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Marschall Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marschall Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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.

Følle, den 12. december 2022

Djurs Revision  
Registreret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 19713830

Peter Engvang  
Registreret revisor HD  
mne3882

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Marschall Ejendomme ApS  
Skansebakken 18  
8400 Ebeltoft

CVR.nr.: 31189187  
Stiftelsesdato: 26. januar 2008  
Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Direktion

Paul Marschall

### Revisor

Djurs Revision  
Registreret revisionsvirksomhed  
Føllevvej 5  
8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 4.913, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 2.251.690, og en egenkapital på kr. -934.509.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marschall Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter direkte køb af varer og ydelser i forbindelse med udlejningsvirksomhed.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendom

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.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

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

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### 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 amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

|  | Note | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>53.098</b>  | <b>23.795</b>  |
| Finansielle omkostninger               |      | -48.185        | -47.564        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>4.913</b>   | <b>-23.769</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>4.913</b>   | <b>-23.769</b> |
| <br>                                   |      |                |                |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 4.913          | -23.769        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>4.913</b>   | <b>-23.769</b> |

## Balance 30. juni 2022

|                                 | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme           |      | 2.250.000        | 2.250.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>2.250.000</b> | <b>2.250.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>2.250.000</b> | <b>2.250.000</b> |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 1.690            | 1.706            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>1.690</b>     | <b>1.706</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>1.690</b>     | <b>1.706</b>     |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>2.251.690</b> | <b>2.251.706</b> |

## Balance 30. juni 2022

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                  |      | -1.059.509       | -1.064.422       |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>-934.509</b>  | <b>-939.422</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 1.516.106        | 1.600.617        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 1    | <b>1.516.106</b> | <b>1.600.617</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 85.995           | 91.159           |
| Gæld til banker                                    |      | 665.178          | 668.896          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 18.000           | 23.203           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |      | 896.920          | 807.253          |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 4.000            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.670.093</b> | <b>1.590.511</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>3.186.199</b> | <b>3.191.128</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>2.251.690</b> | <b>2.251.706</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 2    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 3    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt           |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. juli 2021         | 125.000                | -1.064.422           | -939.422        |
| Årets resultat                   |                        | 4.913                | 4.913           |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022</b> | <b>125.000</b>         | <b>-1.059.509</b>    | <b>-934.509</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 1.516.106             | 85.995                   | 1.167.011             |
|                            | <b>1.516.106</b>      | <b>85.995</b>            | <b>1.167.011</b>      |

### 2. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, bogført til 1.602 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 2.250 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.500 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er ikke deponeret.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# 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.”

## Paul Marschall

### Direktør

På vegne af: Marschall Ejendomme ApS

Serienummer: 9946fa36-debf-418a-aff9-30e5ced99e0c

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-12-19 17:06:13 UTC



## Peter Engvang

### Registreret revisor

På vegne af: Djurs Revision

Serienummer: CVR:19713830-RID:1228130214689

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-12-19 20:28:23 UTC



## Paul Marschall

### Dirigent

På vegne af: Marschall Ejendomme ApS

Serienummer: 9946fa36-debf-418a-aff9-30e5ced99e0c

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-12-20 06:55:04 UTC



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>