

Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS

Marsalle 24, 8700 Horsens

CVR-nr. 32 08 77 36

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/1 - 2019

Dirigent:


.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. januar 2019

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kim Lau Rasmussen', written over a dotted horizontal line.

Kim Lau Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, som omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.


Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. januar 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
mne16625



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS
Adresse, postnr., by	Marsalle 24, 8700 Horsens
CVR-nr.	32 08 77 36
Stiftet	11. marts 2009
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Kim Lau Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank Søndergade 18-20, 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendom til erhvervsmæssigt formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 205.625 kr. mod et overskud på 159.440 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 1.601.369 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2018/19.



Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	346.556	341.758
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-42.741	-40.000
	Resultat før finansielle poster	303.815	301.758
	Finansielle omkostninger	-75.142	-79.874
	Resultat før skat	228.673	221.884
3	Skat af årets resultat	-23.048	-62.444
	Årets resultat	205.625	159.440
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	205.625	159.440
		<u>205.625</u>	<u>159.440</u>



Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>4.443.955</u>	<u>4.240.000</u>
		<u>4.443.955</u>	<u>4.240.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.443.955</u>	<u>4.240.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>68.460</u>	<u>147.226</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>68.460</u>	<u>147.226</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.512.415</u>	<u>4.387.226</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.476.369	1.270.744
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	<u>1.601.369</u>	<u>1.395.744</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	646.865	604.753
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>646.865</u>	<u>604.753</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.812.626	1.922.621
	Anden gæld	183.564	183.564
		<u>1.996.190</u>	<u>2.106.185</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.600	99.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.002	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	75.136	38.364
	Skyldig selskabsskat	43.380	97.793
	Anden gæld	23.873	25.387
		<u>267.991</u>	<u>280.544</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.264.181</u>	<u>2.386.729</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>4.512.415</u></u>	<u><u>4.387.226</u></u>

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



Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	1.111.304	150.000	1.386.304
Overført via resultatdisponering	0	159.440	0	159.440
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	1.270.744	0	1.395.744
Overført via resultatdisponering	0	205.625	0	205.625
Egenkapital 30. september 2018	125.000	1.476.369	0	1.601.369

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Årets resultat	205.625	159.440
8	Reguleringer	17.906	22.570
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	223.531	182.010
9	Ændring i driftskapital	35.260	-72.506
	Pengestrømme fra primær drift	258.791	109.504
	Renteudbetalinger m.v.	75.142	79.874
	Betalt selskabsskat	-62.608	-34.114
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	271.325	155.264
	Køb af materielle anlægsaktiver	-246.696	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-246.696	0
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-103.395	-99.446
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-103.395	-99.446
	Årets pengestrøm	-78.766	55.818
	Likvider 1. oktober	147.226	91.408
10	Likvider 30. september	68.460	147.226

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning omfatter periodiserede lejeindtægter for ejendommens lejemål.

Omsætning fra tidsbegrænsede softwarelicenser periodiseres og indregnes lineært over licensperioden i henhold til indgået kontrakt.

Salg af tidsbegrænsede softwarelicenser indregnes som salg af varer, hvorved omsætning indregnes, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Driftsomkostninger på ejendomme omfatter direkte omkostninger forbundet med udlejningsaktivitet.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering 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.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017/18	2016/17
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.195	48.814
Årets regulering af udskudt skat	42.112	13.630
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-27.259	0
	<u>23.048</u>	<u>62.444</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2017	4.800.000
Tilgang i årets løb	246.696
Kostpris 30. september 2018	<u>5.046.696</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	560.000
Årets afskrivninger	42.741
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>602.741</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>4.443.955</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.390.226 senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KRAS Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.918 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 4.444 tkr.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut 0 kr., har selskabet givet skadeløsbrev i matr. nr. 19 C Torsted By, Torsted, 1.450.000 kr.



Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
8 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	42.741	40.000
Finansielle omkostninger	-75.142	-79.874
Skat af årets resultat	8.195	48.814
Udskudt skat	42.112	13.630
	<u>17.906</u>	<u>22.570</u>
9 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	0	-75.093
Ændring i leverandørgæld m.v.	35.260	2.587
	<u>35.260</u>	<u>-72.506</u>
10 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	68.460	147.226
	<u>68.460</u>	<u>147.226</u>