

Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS

Marsalle 24, 8700 Horsens

CVR-nr. 32 08 77 36



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15/3-17

Som dirigent:



.....

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Marsallé 24 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. marts 2017

Direktion:



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 2015 - 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 14. marts 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor



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 2015 - 30. september 2016
Direktion	Kim Lau Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank Søndergade 18-20, 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendom til erhvervmæssigt formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2015/16 er afsluttet med et resultat på 160.022 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 2016/17.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	346.198	334.274
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-40.000	-40.000
	Resultat før finansielle poster	306.198	294.274
	Finansielle omkostninger	-83.567	-87.154
	Resultat før skat	222.631	207.120
2	Skat af årets resultat	-62.609	-47.744
	Årets resultat	160.022	159.376
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	150.000	150.000
	Overført resultat	10.022	9.376
		160.022	159.376



Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.280.000	4.320.000
		<u>4.280.000</u>	<u>4.320.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.280.000</u>	<u>4.320.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	40.793	0
		<u>40.793</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>91.408</u>	<u>184.161</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>132.201</u>	<u>184.161</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.412.201</u>	<u>4.504.161</u>



Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.111.304	1.101.282
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
	Egenkapital i alt	1.386.304	1.376.282
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	591.123	577.493
	Hensatte forpligtelser i alt	591.123	577.493
	Gældsforpligtelser		
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.021.622	2.121.067
	Anden gæld	183.564	183.564
		2.205.186	2.304.631
	Kortfristede gældsforpligtelser		
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	99.445	96.730
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	28.500
	Skyldig selskabsskat	83.093	47.674
	Anden gæld	27.050	72.851
		229.588	245.755
	Gældsforpligtelser i alt	2.434.774	2.550.386
	PASSIVER I ALT	4.412.201	4.504.161

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	1.091.906	150.000	1.366.906
Årets resultat	0	9.376	150.000	159.376
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	1.101.282	150.000	1.376.282
Årets resultat	0	10.022	150.000	160.022
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Egenkapital 30. september 2016	125.000	1.111.304	150.000	1.386.304

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Årets resultat	160.022	159.376
6	Reguleringer	19.042	590
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	179.064	159.966
7	Ændring i driftskapital	-95.094	16.000
	Pengestrømme fra primær drift	83.970	175.966
	Renteudbetalinger m.v.	83.567	87.154
	Betalt selskabsskat	-13.560	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	153.977	263.120
	Udbetalt udbytte	-150.000	-150.000
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-96.730	-94.094
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-246.730	-244.094
	Årets pengestrøm	-92.753	19.026
	Likvider 1. oktober	184.161	165.135
8	Likvider 30. september	91.408	184.161

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 renteomkostninger 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.

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

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 aktiver

Materielle aktiver 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 langfristede aktiver

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.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 kontor-ejendomme 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 låneoptagelse 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 2015 - 30. september 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	48.979	34.114
Årets regulering af udskudt skat	13.630	13.630
	<u>62.609</u>	<u>47.744</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.594.664 senere end 5 år fra balancedagen.		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KRAS Holding ApS som administrationsselskab 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.		
5 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.121 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 4.280 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.		
kr.	2015/16	2014/15
6 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	40.000	40.000
Finansielle omkostninger	-83.567	-87.154
Skat af årets resultat	62.609	47.744
	<u>19.042</u>	<u>590</u>
7 Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	-40.793	0
Ændring i leverandørgæld m.v.	-54.301	16.000
	<u>-95.094</u>	<u>16.000</u>
8 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	91.408	184.161
	<u>91.408</u>	<u>184.161</u>