

# Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS

Marsalle 24, 8700 Horsens

CVR-nr. 32 08 77 36

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2020

Dirigent:



.....  
Kim Lau Rasmussen



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. marts 2020  
Direktion:

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

Kim Lau Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. marts 2020  
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 2018 - 30. september 2019
Direktion	Kim Lau Rasmussen
Revisor	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 2018/19 udviser et overskud på 177.803 kr. mod et overskud på 205.625 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 1.779.173 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 2019/20.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	344.730	346.556
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-48.223	-42.741
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>296.507</u>	<u>303.815</u>
	Finansielle omkostninger	-68.554	-75.142
	<b>Resultat før skat</b>	<u>227.953</u>	<u>228.673</u>
3	Skat af årets resultat	-50.150	-23.048
	<b>Årets resultat</b>	<u>177.803</u>	<u>205.625</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>177.803</u>	<u>205.625</u>
		<u>177.803</u>	<u>205.625</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

## Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.395.732	4.443.955
		<u>4.395.732</u>	<u>4.443.955</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.395.732</u>	<u>4.443.955</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	249.215	68.460
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>249.215</u>	<u>68.460</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.644.947</u>	<u>4.512.415</u>



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.654.173	1.476.370
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.779.173</b>	<b>1.601.370</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	659.735	646.865
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>659.735</b>	<b>646.865</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.702.815	1.812.626
	Anden gæld	183.564	183.564
		<b>1.886.379</b>	<b>1.996.190</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	108.200	105.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	122.113	75.136
	Skyldig selskabsskat	45.475	43.380
	Anden gæld	23.872	23.873
		<b>319.660</b>	<b>267.990</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.206.039</b>	<b>2.264.180</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.644.947</b>	<b>4.512.415</b>

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

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	1.270.745	1.395.745
Overført via resultatdisponering	0	205.625	205.625
<b>Egenkapital 1. oktober 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.476.370</b>	<b>1.601.370</b>
Overført via resultatdisponering	0	177.803	177.803
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.654.173</b>	<b>1.779.173</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Årets resultat	177.803	205.625
8	Reguleringer	29.819	17.906
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	207.622	223.531
9	Ændring i driftskapital	46.975	35.260
	Pengestrømme fra primær drift	254.597	258.791
	Renteudbetalinger m.v.	68.554	75.142
	Betalt selskabsskat	-35.185	-62.608
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>287.966</b>	<b>271.325</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	0	-246.696
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>-246.696</b>
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-107.211	-103.395
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-107.211</b>	<b>-103.395</b>
	Årets pengestrøm	180.755	-78.766
	Likvider 1. oktober	68.460	147.226
10	Likvider 30. september	249.215	68.460

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsallé 24 ApS for 2018/19 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### 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 nettosalgprisen (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 nettosalgpris 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

#### 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 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 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 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

#### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
 Årets regulering af udskudt skat  
 Regulering af skat vedrørende tidligere år

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	37.280	8.195
	12.870	42.112
	0	-27.259
	<u>50.150</u>	<u>23.048</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. oktober 2018

Kostpris 30. september 2019

Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018

Årets afskrivninger

Af- og nedskrivninger 30. september 2019

Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019

**Grunde og  
bygninger**

5.046.696

5.046.696

602.741

48.223

650.964

4.395.732

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.270.014 senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 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.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.811 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 4.396 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 2018 - 30. september 2019

Noter

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>8 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	48.223	42.741
Finansielle omkostninger	-68.554	-75.142
Skat af årets resultat	37.280	8.195
Udskudt skat	12.870	42.112
	<u>29.819</u>	<u>17.906</u>
<b>9 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i leverandørgæld m.v.	46.975	35.260
	<u>46.975</u>	<u>35.260</u>
<b>10 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	249.215	68.460
	<u>249.215</u>	<u>68.460</u>