



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET MARSALLE 19 APS**  
**MATTHÆUSGADE 48 D, 3. 327, 1666 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. juni 2017

---

Line Bülow

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Marsalle 19 ApS Matthæusgade 48 D, 3. 327 1666 København V
	CVR-nr.: 36 04 56 71 Stiftet: 1. januar 2014 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Line Bülow Morten Bülow Anders Bülow
<b>Direktion</b>	Line Bülow
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	BankNordik Amager Landevej 56 2770 Kastrup
<b>Advokat</b>	MHL Advokatfirma Søndergade 28, I 8700 Horsens

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Marsalle 19 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. juni 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Line Bülow

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Line Bülow

\_\_\_\_\_  
Morten Bülow

\_\_\_\_\_  
Anders Bülow

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Marsalle 19 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Marsalle 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

Vejle, den 15. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Lund  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er tilfredsstillende og som forventet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>LEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>186.150</b>	<b>240.500</b>
Andre driftsindtægter.....		96.538	0
Eksterne omkostninger.....		-188.958	-110.451
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>93.730</b>	<b>130.049</b>
Af- og nedskrivninger.....		-35.000	-35.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>58.730</b>	<b>95.049</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-21.479	-22.824
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>37.251</b>	<b>72.225</b>
Skat af årets resultat.....	1	-8.195	-15.890
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>29.056</b>	<b>56.335</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		29.056	56.335
<b>I ALT</b> .....		<b>29.056</b>	<b>56.335</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommen Marsalle 19, Horsens.....		2.521.560	2.556.560
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.521.560</b>	<b>2.556.560</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.521.560</b>	<b>2.556.560</b>
Tilgodehavende husleje.....		131.250	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>131.250</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		257.826	392.012
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>389.076</b>	<b>392.012</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.910.636</b>	<b>2.948.572</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		120.000	120.000
Overført overskud.....		1.098.170	1.069.114
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.218.170</b>	<b>1.189.114</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		22.070	13.875
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.070</b>	<b>13.875</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.520.015	1.619.403
Kortfristet del af langfristet gæld.....		-99.842	-99.388
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.420.173</b>	<b>1.520.015</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	99.842	99.388
Anden gæld.....		150.381	126.180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>250.223</b>	<b>225.568</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.670.396</b>	<b>1.745.583</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.910.636</b>	<b>2.948.572</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	8.195	15.890	
	<b>8.195</b>	<b>15.890</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Ejendommen Marsalle 19, Horsens	
Kostpris 1. januar 2016.....		2.626.560	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>2.626.560</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		70.000	
Årets afskrivninger .....		35.000	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>105.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>2.521.560</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	120.000	1.069.114	1.189.114
Forslag til årets resultatdisponering.....		29.056	29.056
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>120.000</b>	<b>1.098.170</b>	<b>1.218.170</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.619.403	1.520.015	0
Kortfristet del af langfristet gæld..	0	0	99.842
	<b>1.619.403</b>	<b>1.520.015</b>	<b>99.842</b>
			<b>1.016.236</b>
 <b>Eventualposter mv. Ingen.</b>			<b>5</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.520.015 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.521.560 kr.			

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsalle 19 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Lejeindtægter**

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes så de svarer til den anførte regnskabsperiode.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, distribution, salg, reklame, administrtion, lokaler og tab på debitorer mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen Marsalle 19, Horsens måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunden.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%
Installationer.....	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.