
Ejendomsselskabet Marielyst ApS

c/o Kenneth Lyngsøe, Strandvejen 108, 5. tv, 2900 Hellerup

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 36 69 58 62

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/7 2024

Kenneth Lyngsøe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Marielyst ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. juli 2024

Direktion

Kenneth Frederik Lyngsø
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Marielyst ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Marielyst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Ringsted, den 8. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Marielyst ApS c/o Kenneth Lyngsøe Strandvejen 108, 5. tv 2900 Hellerup CVR-nr: 36 69 58 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. marts 2015 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Kenneth Frederik Lyngsøe
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, hvis hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 87.129, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 526.051.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og er som konsekvens heraf omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer at kunne retablere egenkapitalen via fremtidig indtjening eller ved yderligere kapitalindskud fra selskabets anpartshaver.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		42.527	57.181
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-42.004	-42.004
Resultat før finansielle poster		523	15.177
Finansielle omkostninger	3	-87.652	-83.710
Resultat før skat		-87.129	-68.533
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-87.129	-68.533

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-87.129	-68.533
	-87.129	-68.533

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.081.538	2.123.542
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.000	17.000
Materielle anlægsaktiver	4	2.098.538	2.140.542
Anlægsaktiver		2.098.538	2.140.542
Likvide beholdninger		1.777	107
Omsætningsaktiver		1.777	107
Aktiver		2.100.315	2.140.649

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-576.051	-488.922
Egenkapital		-526.051	-438.922
Gæld til realkreditinstitutter		827.382	900.215
Langfristede gældsforpligtelser	5	827.382	900.215
Gæld til realkreditinstitutter	5	72.000	69.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.588	10.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.640.112	1.542.331
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.884	0
Anden gæld		49.200	49.200
Periodeafgrænsningsposter		8.200	8.200
Kortfristede gældsforpligtelser		1.798.984	1.679.356
Gældsforpligtelser		2.626.366	2.579.571
Passiver		2.100.315	2.140.649
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-488.922	-438.922
Årets resultat	0	-87.129	-87.129
Egenkapital 31. december	50.000	-576.051	-526.051

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har modtaget støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet, som heri indestår for at sikre, at selskabet bliver tilført tilstrækkelig med likviditet til at opfylde de løbende forpligtelser. Ligeledes vil moderselskabet ikke kræve sit mellemværende indfriet førend selskabets likviditet gør dette muligt.

På baggrund heraf vurderer ledelsen at årsrapporten kan aflægges med fortsat drift for øje, samt betingelserne herfor er opfyldte.

	2023	2022
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	42.004	42.004
	42.004	42.004

	2023	2022
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	63.081	57.412
Andre finansielle omkostninger	24.571	26.298
	87.652	83.710

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	2.400.194	56.253
Kostpris 31. december	2.400.194	56.253
Ned- og afskrivninger 1. januar	276.652	39.253
Årets afskrivninger	42.004	0
Ned- og afskrivninger 31. december	318.656	39.253
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.081.538	17.000
Afskrives over	50 år	3 år

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	553.000	625.000
Mellem 1 og 5 år	274.382	275.215
Langfristet del	827.382	900.215
Inden for 1 år	72.000	69.000
	<u>899.382</u>	<u>969.215</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.081.538	2.123.542

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KFL Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marielyst ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved udlejning af ejendomme indregnes nettoomsætning henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

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