

Marslev Ejendomsinvest ApS

Marslev Stationsvej 1, 5290 Marslev

CVR-nr. 37 30 74 67



Årsrapport 2015/16

(fra selskabets stiftelse 12. december 2015 - 31. december 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. juni 2017

Som dirigent:



Ann Kølle Miari



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 12. december 2015 - 31. december 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Marslev Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. december 2015 - 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 fra selskabets stiftelse 12. december 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marslev, den 31. maj 2017
Direktion:



Ann Kølle Miari
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Marslev Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marslev Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. december 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 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.

Odense, den 31. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



John Blendstrup
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Marslev Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	Marslev Stationsvej 1, 5290 Marslev
CVR-nr.	37 30 74 67
Stiftet	12. december 2015
Hjemstedskommune	Kerteminde
Regnskabsår	12. december 2015 - 31. december 2016
Direktion	Ann Kølle Miari, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og arbejdskraft.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på 37.232 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 12.768 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

I 2017 forventes virksomhedens omsætning at stige da der her er udlejning for et helt år. På den baggrund forventes et noget bedre resultat.

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af virksomhedskapitalen. Det forventes at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Årsregnskab 12. december 2015 - 31. december 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16 13 mdr.
	Bruttofortjeneste	116.071
2	Personaleomkostninger	-111.638
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.750
	Resultat før finansielle poster	-317
	Finansielle indtægter	22
3	Finansielle omkostninger	-47.203
	Resultat før skat	-47.498
4	Skat af årets resultat	10.266
	Årets resultat	-37.232
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-37.232
		-37.232

Årsregnskab 12. december 2015 - 31. december 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
5	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	2.188.480
		<u>2.188.480</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.188.480</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Udskudte skatteaktiver	1.045
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	9.221
	Andre tilgodehavender	30.252
		<u>40.518</u>
	Likvide beholdninger	<u>121.368</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>161.886</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.350.366</u></u>

Årsregnskab 12. december 2015 - 31. december 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
6	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	-37.232
	Egenkapital i alt	<u>12.768</u>
	Gældsforpligtelser	
7	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>773.757</u>
		<u>773.757</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	35.707
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	186.213
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.305.772
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.325
	Anden gæld	<u>34.824</u>
		<u>1.563.841</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.337.598</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>2.350.366</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 12. december 2015 - 31. december 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 12. december 2015	50.000	0	50.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	-37.232	-37.232
Egenkapital 31. december 2016	<u>50.000</u>	<u>-37.232</u>	<u>12.768</u>

Årsregnskab 12. december 2015 - 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marslev Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Det er virksomhedens første regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning og levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige. Der afskrives ikke på grunde.

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

Grunde og bygninger	25-50 år
---------------------	----------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 12. december 2015 - 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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 12. december 2015 - 31. december 2016

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 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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 12. december 2015 - 31. december 2016

Noter

kr.	2015/16 13 mdr.
2 Personaleomkostninger	
Lønninger	110.218
Andre omkostninger til social sikring	1.420
	<u>111.638</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>
 3 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	39.662
Andre finansielle omkostninger	7.541
	<u>47.203</u>
 4 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-9.221
Årets regulering af udskudt skat	-1.045
	<u>-10.266</u>
 5 Materielle anlægsaktiver	
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Tilgange	2.193.230
Kostpris 31. december 2016	2.193.230
Afskrivninger	4.750
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	4.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>2.188.480</u>
 6 Selskabskapital	
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.	

Årsregnskab 12. december 2015 - 31. december 2016

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	809.464	35.707	773.757	626.649
	809.464	35.707	773.757	626.649

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Miari Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditforening stillet pant på tkr. 817 i ejendommen Marslev Sattionsevej 2. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 847 tkr.

10 Nærtstående parter

Marslev Ejendomsinvest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Miari Holding ApS	Marslev	Kapitalbesiddelse

Transaktioner med nærtstående parter

Marslev Ejendomsinvest ApS har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

kr.	2015/16
Autohuset Marslev ApS	119.138
Gæld til Autohuset Marslev ApS	1.305.772