

# Marslev Ejendomsinvest ApS

Marslev Stationsvej 1, 5290 Marslev

CVR-nr. 37 30 74 67

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023

Dirigent:

.....  
Ann Kølle Miari

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Marslev Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marslev, den 7. juli 2023  
Direktion:

.....  
Ann Kølle Miari  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Marslev Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marslev Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 7. juli 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kenneth Skov Hansen  
statsaut. revisor  
mne32748

## 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	1. januar - 31. december
Direktion	Ann Kølle Miari, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og arbejdskraft.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 94.397 kr. mod et underskud på 337.055 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 1.925.851 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.132.659	648.274
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-422.910	-420.320
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	709.749	227.954
3	Finansielle indtægter	23.630	11.300
4	Finansielle omkostninger	-612.083	-668.670
	<b>Resultat før skat</b>	121.296	-429.416
5	Skat af årets resultat	-26.899	92.361
	<b>Årets resultat</b>	94.397	-337.055
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	174.462	0
	Overført resultat	-80.065	-337.055
		94.397	-337.055



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	20.500.002	21.875.233
		<u>20.500.002</u>	<u>21.875.233</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.500.002</u>	<u>21.875.233</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	79.480	84.455
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	852.094	413.526
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	103.238	93.535
	Andre tilgodehavender	232.772	234.935
		<u>1.267.584</u>	<u>826.451</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>553.392</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.820.976</u>	<u>826.451</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>22.320.978</u></u>	<u><u>22.701.684</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.701.389	1.781.454
	Foreslået udbytte	174.462	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.925.851</u>	<u>1.831.454</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	278.622	148.485
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>278.622</u>	<u>148.485</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.760.547	9.531.317
	Gæld til banker	5.329.455	4.092.457
	Anden gæld	35.445	34.716
		<u>16.125.447</u>	<u>13.658.490</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	674.020	843.980
	Gæld til banker	0	2.023.367
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.984	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.071	153.325
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.592.082	3.179.193
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	46.187
	Anden gæld	671.901	817.203
		<u>3.991.058</u>	<u>7.063.255</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>20.116.505</u>	<u>20.721.745</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>22.320.978</u></u>	<u><u>22.701.684</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 2 Personaleomkostninger  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.118.509	0	2.168.509
Overført via resultatdisponering	0	-337.055	0	-337.055
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>1.781.454</b>	<b>0</b>	<b>1.831.454</b>
Overført via resultatdisponering	0	-80.065	174.462	94.397
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2022	50.000	1.701.389	174.462	1.925.851

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marslev Ejendomsinvest ApS for 2022 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

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.

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.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Der afskrives ikke på grunde.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

##### 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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

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.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.630	11.300
	<u>23.630</u>	<u>11.300</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	70.328	92.743
Andre finansielle omkostninger	541.755	575.927
	<u>612.083</u>	<u>668.670</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-93.535
Årets regulering af udskudt skat	26.899	1.174
	<u>26.899</u>	<u>-92.361</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	23.480.476
Tilgange	-952.321
Kostpris 31. december 2022	<u>22.528.155</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.605.243
Afskrivninger	422.910
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>2.028.153</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>20.500.002</u>

#### 7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 5 år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.990 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 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 kildekat på renter, royalties og udbytter.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for Totalkredit er der stillet pant på 817 t.kr. i ejendommen Marslev Stationsvej 2. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 884 tkr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor DLR kredit er der stillet pant på 11.930 t.kr. i ejendommen Avlskovvej 5A, Odense SØ. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 16.469 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordfyns Bank er der udstedt ejerpantebrev på 5.500 t.kr. med sikkerhed i Avlskovvej 5A, Odense SØ, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 16.469 t.kr., ejerpantebrev på 650 t.kr. med sikkerhed i Alléparken 1, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 839 t.kr., ejerpantebrev på 300 t.kr. med sikkerhed i Glentevænget 1, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 1.063 t.kr. og ejerpantebrev på 900 t.kr. med sikkerhed i Herluf Trolles Vej 108, hvor den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 1.245 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor DLR kredit og Realkredit Danmark er der stillet pant på 730 t.kr. i ejendommen Glentevænget 1. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.063 t.kr.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med kreditinstitutter i Autohuset Fyn ApS.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ann K Miari

### Direktion

På vegne af: Marslev Ejendomsinvest ApS

Serienummer: CVR:34228507-RID:71032554

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-07-07 11:35:52 UTC

NEM ID 

## Ann K Miari

### Dirigent

På vegne af: Marslev Ejendomsinvest ApS

Serienummer: CVR:34228507-RID:71032554

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-07-07 11:35:52 UTC

NEM ID 

## Kenneth Skov Hansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257426637

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-07-07 11:51:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 76E25-SQ1QZ-INIIO-3NNZE-AYWOO-OA3EN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>