

Marienburg Alle 36 ApS

Strandpromenaden 27B, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 37 36 97 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2023.

Lone Roving Timm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Marienborg Alle 36 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 22. maj 2023

Direktion

Lone Roving Timm

Claus Neergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Marienborg Alle 36 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marienborg Alle 36 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

København Ø, den 22. maj 2023

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

Selskabet	Marienburg Alle 36 ApS Strandpromenaden 27B, 1. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 37 36 97 72
	Stiftet: 14. januar 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Direktion	Lone Rovsing Timm Claus Neergaard
Revisor	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ragnagade 7, 2. 2100 København Ø
Modervirksomhed	CNE Ejendomsinvest ApS CVR nr. 35468021

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og forestå udlejning af ejendommen beliggende Marienbog Alle 36, 2860 Søborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 446.175 mod 387.905 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 207.484 mod 209.561 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marienborg Alle 36 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Restværdi for selskabets ejendom er målt til 50%. Tidligere var valgt en restværdi på 30%.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer mv.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Marienborg Alle 36 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomhed samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	446.175	387.905
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.350	-39.690
Driftsresultat	417.825	348.215
Andre finansielle indtægter	0	10.279
1 Øvrige finansielle omkostninger	-143.725	-78.225
Resultat før skat	274.100	280.269
2 Skat af årets resultat	-66.616	-70.708
Årets resultat	207.484	209.561
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	207.484	209.561
Disponeret i alt	207.484	209.561

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	5.320.768	5.349.118
Materielle anlægsaktiver i alt	5.320.768	5.349.118
Anlægsaktiver i alt	5.320.768	5.349.118
Omsætningsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	257.411	308.905
Værdipapirer i alt	257.411	308.905
Likvide beholdninger	502.952	296.734
Omsætningsaktiver i alt	760.363	605.639
Aktiver i alt	6.081.131	5.954.757

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	632.322	424.838
	Egenkapital i alt	<u>682.322</u>	<u>474.838</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.494.644	4.573.419
	Gæld til tilknyttede virksomheder	470.081	472.423
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.964.725</u>	<u>5.045.842</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	80.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	66.616	70.708
	Anden gæld	287.468	283.369
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>434.084</u>	<u>434.077</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.398.809</u>	<u>5.479.919</u>
	Passiver i alt	<u>6.081.131</u>	<u>5.954.757</u>
6	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	424.838	474.838
Årets overførte overskud eller underskud	0	207.484	207.484
	50.000	632.322	682.322

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.000	10.142
Andre finansielle omkostninger	<u>125.725</u>	<u>68.083</u>
	<u>143.725</u>	<u>78.225</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>66.616</u>	<u>70.708</u>
	<u>66.616</u>	<u>70.708</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	<u>5.670.002</u>	<u>5.670.002</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.670.002</u>	<u>5.670.002</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-320.884	-281.194
Årets afskrivninger	<u>-28.350</u>	<u>-39.690</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-349.234</u>	<u>-320.884</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>5.320.768</u>	<u>5.349.118</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.574.644	4.653.419
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-80.000</u>	<u>-80.000</u>
	<u>4.494.644</u>	<u>4.573.419</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.200.000</u>	<u>4.300.000</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.574 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.320 t.kr.		

Noter

6. Oplysninger om dagsværdi

	Andre børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2022	<u>257.411</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-51.494</u>

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CNE Ejendomsinvest ApS, CVR-nr. 35468021, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.