

# Marquardsen & Sønner ApS

Slotsgade 25 B, 1., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 37 42 40 48

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.03.22

Jesper Roland Marquardsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Marquardsen & Sønner ApS  
Slotsgade 25 B, 1.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 37 42 40 48  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Direktion**

---

Direktør Jesper Roland Marquardsen

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Marquardsen & Sønner ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. marts 2022

**Direktionen**

Jesper Roland Marquardsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Marquardsen & Sønner ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marquardsen & Sønner ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 15. marts 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med ejendomsrenovering og -udlejning samt smedearbejde, herunder konsulentvirksomhed, byggerådgivning og projektledelse, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Der er usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 980.461 mod DKK 829.097 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.249.851.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.062.475</b>	<b>1.047.711</b>
1	Personaleomkostninger	-24.043	-19.659
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.038.432</b>	<b>1.028.052</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.038.432</b>	<b>1.028.052</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	263.400	85.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.301.832</b>	<b>1.113.052</b>
	Finansielle omkostninger	-41.993	-47.235
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.259.839</b>	<b>1.065.817</b>
	Skat af årets resultat	-279.378	-236.720
	<b>Årets resultat</b>	<b>980.461</b>	<b>829.097</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	57.300	56.500
	Overført resultat	923.161	772.597
	<b>I alt</b>	<b>980.461</b>	<b>829.097</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	7.179.000	5.730.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.179.000</b>	<b>5.730.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.179.000</b>	<b>5.730.000</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	187.000	187.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>187.000</b>	<b>187.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.750	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	706
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>18.750</b>	<b>706</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.798</b>	<b>25.060</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>215.548</b>	<b>212.766</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.394.548</b>	<b>5.942.766</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	4.142.551	3.219.390
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	57.300	56.500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.249.851</b>	<b>3.325.890</b>
	Hensættelser til udskudt skat	85.272	27.478
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>85.272</b>	<b>27.478</b>
2	Gæld til kreditinstitutter	1.829.286	1.934.305
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.829.286</b>	<b>1.934.305</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.000	105.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	508.772	88.426
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Deposita	81.700	55.000
	Selskabsskat	113.584	53.866
	Anden gæld	411.083	342.801
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.230.139</b>	<b>655.093</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.059.425</b>	<b>2.589.398</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.394.548</b>	<b>5.942.766</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	50.000	2.446.793	0
Forslag til resultatdisponering	0	772.597	56.500
Saldo pr. 31.12.20	50.000	3.219.390	56.500
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	50.000	3.219.390	56.500
Betalt udbytte	0	0	-56.500
Forslag til resultatdisponering	0	923.161	57.300
Saldo pr. 31.12.21	50.000	4.142.551	57.300

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	24.043	19.659
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til kreditinstitutter	105.000	1.403.000	1.934.286	2.039.305
I alt	105.000	1.403.000	1.934.286	2.039.305

## 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	7.179.000	7.179.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	263.400	263.400

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,75% - 5,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.21.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.934 er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.537, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.679. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.517 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 20 henligger til sikkerhed for ejerforening.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, samt omsætning fra konsulentvirksomhed der medtages efter faktureringsprincippet. Der er foretaget fradrag for andre eksterne omkostninger

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.