

MARSTRANDSGADE AARHUS APS

Danmarksvej 30, H1
8660 Skanderborg

CVR-nr. 38 35 84 21

ÅRSRAPPORT FOR 2020

(4. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
4. marts 2021

Karsten Nielsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Marstrandsgade Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 4. marts 2021

Direktion

Karsten Nielsen
Direktør

Maja Alexandra Bangsgaard Nielsen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejeren i Marstrandgade Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marstrandgade Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Skanderborg, den 4. marts 2021

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3602

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Marstrandsgade Aarhus ApS Danmarksvej 30, H1 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 38 35 84 21
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 23. januar 2017
	Hjemsted: Skanderborg
Direktion	Karsten Nielsen, direktør Maja Alexandra Bangsgaard Nielsen, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med drift af ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 3.578.917, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.582.066.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Marstrandsgade Aarhus ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Årsagen til praksisændringen skyldes, at selskabet fremover vil indregne selskabets investeringsejendom til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38 imod tidligere indregning til kostpris. Praksisændringen vil efter ledelsens opfattelse give et mere retvisende billede af selskabets aktiver og finansielle stilling.

Sammenligningstallene for 2019 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, idet investeringsejendommens dagsværdi tilbage i tiden er svær at opgøre, hvorfor investeringsejendommen i 2019 fortsat er indregnet til kostpris i lighed med tidligere anvendt regnskabspraksis på området.

For 2020 er årets resultat efter skat forøget med t.kr. 3.431, selskabets investeringsejendom forøget med t.kr. 4.398, hensættelsen til udskudt skat forøget med t.kr. 968 og egenkapitalen forøget med t.kr. 3.431.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		378.326	327.141
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-42.009
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	4.356.193	0
Resultat før finansielle poster		4.734.519	285.132
Finansielle omkostninger	2	-146.164	-148.031
Resultat før skat		4.588.355	137.101
Skat af årets resultat	3	-1.009.438	-30.163
Årets resultat		3.578.917	106.938
Overført resultat		3.578.917	106.938
		3.578.917	106.938

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	14.750.000	10.393.807
Materielle anlægsaktiver		<u>14.750.000</u>	<u>10.393.807</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.750.000</u>	<u>10.393.807</u>
Udskudt skatteaktiv		0	17.263
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>17.263</u>
Likvide beholdninger		<u>22.009</u>	<u>12.130</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.009</u>	<u>29.393</u>
Aktiver i alt		<u>14.772.009</u>	<u>10.423.200</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.532.066	-46.851
Egenkapital		3.582.066	3.149
Hensættelse til udskudt skat		956.258	0
Hensatte forpligtelser i alt		956.258	0
Gæld til realkreditinstitutter		7.102.887	7.380.035
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.102.887	7.380.035
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	277.148	274.429
Modtagne forudbetalinger fra lejere		79.270	82.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.722	1.425
Varmeregnskab		1.782	2.420
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.558.743	2.484.742
Skyldigt sambeskatningsbidrag		35.917	24.246
Anden gæld		53.030	53.029
Deposita		115.186	117.407
Kortfristede gældsforpligtelser		3.130.798	3.040.016
Gældsforpligtelser i alt		10.233.685	10.420.051
Passiver i alt		14.772.009	10.423.200
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-46.851	3.149
Årets resultat	0	3.578.917	3.578.917
Egenkapital 31. december 2020	50.000	3.532.066	3.582.066

NOTER

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	4.356.193	0
Værdiregulering investeringsejendomme	4.356.193	0
	4.356.193	0
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	49.755	48.500
Andre finansielle omkostninger	96.409	99.531
	146.164	148.031
	146.164	148.031
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	35.917	24.246
Årets udskudte skat	973.521	5.917
	1.009.438	30.163
	1.009.438	30.163
 4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		10.502.330
Kostpris 31. december 2020		10.502.330
Værdireguleringer 1. januar 2020		-108.523
Årets værdireguleringer		4.356.193
Værdireguleringer 31. december 2020		4.247.670
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		14.750.000

NOTER

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør pr. 31. december 2020 2,66%.

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aarhus C i Mølleengen og udgør en småhusejendom indeholdende fem beboelseslejligheder. Som udgangspunkt kan lejemålene opsiges af lejer med tre måneders varsel, mens de er uopsigelige fra udlejers side.

Investeringsejendommen er i november 2020 vurderet af Colliers til t.kr. 14.750 i forbindelse med ejendommens udbydelse til salg jf. salgsopstillingen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	2,16	2,66	3,16
Dagsværdi	18.159.622	14.750.000	12.418.350
Ændring i dagsværdi	3.409.622	0	-2.331.650

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.654.464	7.380.035	277.148	5.968.215
	7.654.464	7.380.035	277.148	5.968.215

NOTER

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet E P Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.380, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2020 udgør t.kr. 14.750.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Karsten Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-652221887663
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2021 kl.: 13:13:16
Underskrevet med NemID

Karsten Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-652221887663
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2021 kl.: 13:13:16
Underskrevet med NemID

Maja Alexandra Bangsgaard Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-557614687082
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2021 kl.: 13:20:32
Underskrevet med NemID

Ole Gert Christensen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-825917390917
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2021 kl.: 14:07:04
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 04e7829fUyU241853636

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.