

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Marstrandsgade Aarhus ApS

Acaciavej 3
1867 Frederiksberg C

CVR-nr. 38358421

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. juni 2022

Stine Kirkegaard Hoffmann
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Marstrandsgade Aarhus ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2022

Direktion

Stine Kirkegaard Hoffmann
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Marstrandgade Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marstrandgade Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 opstilling 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.

Svendborg, den 17. juni 2022

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Marstrandsgade Aarhus ApS Acaciavej 3 1867 Frederiksberg C
CVR-nr.	38358421
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Stine Kirkegaard Hoffmann, direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt mæglervurdering i forbindelse med handel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 90.127 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 15.003.213 kr., og en egenkapital på 5.929.779 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Marstrandsgade Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejekontrakter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejers bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i

Anvendt regnskabspraksis

forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		238.633	378.263
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	4.356.193
Driftsresultat		238.633	4.734.456
Finansielle omkostninger	1	-123.085	-146.101
Resultat før skat		115.548	4.588.355
Skat af årets resultat	2	-25.421	-1.009.438
Årets resultat		90.127	3.578.917
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		90.127	3.578.917
Resultatdisponering		90.127	3.578.917

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	14.750.000	14.750.000
Materielle anlægsaktiver		14.750.000	14.750.000
Anlægsaktiver		14.750.000	14.750.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.407	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		187.900	0
Tilgodehavende selskabsskat		22.124	0
Andre tilgodehavender		8.099	0
Periodeafgrænsningsposter		6.683	0
Tilgodehavender		253.213	0
Likvide beholdninger		0	22.009
Omsætningsaktiver		253.213	22.009
Aktiver		15.003.213	14.772.009

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	50.000
Overført resultat		5.829.779	3.532.066
Egenkapital		5.929.779	3.582.066
Hensættelser til udskudt skat		1.003.803	956.258
Andre hensatte forpligtelser		47.365	46.030
Hensatte forpligtelser		1.051.168	1.002.288
Gæld til realkreditinstitutter		7.862.490	7.380.035
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.862.490	7.380.035
Gæld til banker		4.726	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.722
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.558.743
Selskabsskat		0	35.917
Anden gæld		64.534	88.052
Deposita		90.516	115.186
Kortfristede gældsforpligtelser		159.776	2.807.620
Gældsforpligtelser		8.022.266	10.187.655
Passiver		15.003.213	14.772.009
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds	Overført	Udbytte for	
	kapital	resultat	regnskabs-	I alt
			året	
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.532.066	0	3.582.066
Kapitalforhøjelse	50.000	2.207.586	0	2.257.586
Årets resultat	0	90.127	0	90.127
Egenkapital 31. december 2021	100.000	5.829.779	0	5.929.779

Virksomhedskapitalen har været uændret siden kapitalforhøjelse den 1. marts 2021.

Noter

	2021	2020
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	8.649	49.755
Andre finansielle omkostninger	114.436	96.346
	123.085	146.101
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-22.124	35.917
	-22.124	35.917
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.502.330	10.502.330
Kostpris ultimo	10.502.330	10.502.330
Dagsværdireguleringer primo	4.247.670	-108.523
Årets reguleringer	0	4.356.193
Dagsværdireguleringer ultimo	4.247.670	4.247.670
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.750.000	14.750.000

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets ledelse har anvendt dagsværdiprincippet for værdiansættelse af selskabets ejendom. Selskabets ejendom, beliggende i Aarhus, er erhvervet primo 2021 i en selskabshandel mellem uafhængige parter. Ledelsen har vurderet at den fastlagte værdi af ejendommen på handelstidspunktet er identisk med ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.862.490	0	7.861.418
	7.862.490	0	7.861.418

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtelse fremgår af Kirkegaard Estate Holding ApS' årsrapport.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 14.750 t.kr. pr. 31. december 2021.

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.”

Stine Kirkegaard Hoffmann

Direktør

På vegne af: Marstrandsgade Aarhus ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-777328533920

IP: 84.33.xxx.xxx

2022-06-30 08:20:22 UTC

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-30 08:22:16 UTC

NEM ID 

Stine Kirkegaard Hoffmann

Dirigent

På vegne af: Marstrandsgade Aarhus ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-777328533920

IP: 84.33.xxx.xxx

2022-06-30 08:42:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CFZYU+YEID1-1LTZP-JSKXT-7UXAZ-27OAZ

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>