

# Ejendommen Mariendalsvej 7C ApS

Mariendalsvej 5, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 40 69 50 01

## Årsrapport

**6. august 2019 - 31. maj 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. august 2020.

---

Mie Preston Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 6. august 2019 - 31. maj 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 6. august 2019 - 31. maj 2020 for Ejendommen Mariendalsvej 7C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. august 2019 - 31. maj 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. august 2020

### **Direktion**

Mie Preston Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendommen Mariendalsvej 7C ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Mariendalsvej 7C ApS for regnskabsåret 6. august 2019 - 31. maj 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. august 2019 - 31. maj 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. august 2020

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov  
Statsautoriseret revisor  
mne32825

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Mariendalsvej 7C ApS Mariendalsvej 5 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 40 69 50 01
	Stiftet: 6. august 2019
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 6. august - 31. maj
<b>Direktion</b>	Mie Preston Andersen
<b>Modervirksomhed</b>	MP Andersen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og drifte ejendommen beliggende Mariendalsvej 7C, 2000 Frederiksberg, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets ordinære resultat efter skat udgør -46 t.kr. Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og skyldes omkostninger til opstart af virksomheden.

Som følge af forventning om underskud i regnskabsperioden, har selskabets moderselskab, inden regnskabsårets udløb, ydet koncerntilskud med t.kr. 50 således at selskabets kapitalforhold er reetableret. Det modtagne koncerntilskud er indarbejdet i årsrapporten.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	6/8 2019 - 31/5 2020
<b>Bruttotab</b>	<b>-51.405</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-13.511
<b>Driftsresultat</b>	<b>-64.916</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-5.121
<b>Resultat før skat</b>	<b>-70.037</b>
1 Skat af årets resultat	23.865
<b>Årets resultat</b>	<b>-46.172</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-46.172
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-46.172</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/5 2020
<u>Note</u>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Investeringsejendomme	1.919.099
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.350
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.955.449</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.955.449</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Udskudte skatteaktiver	9.279
Tilgodehavende selskabsskat	14.586
Tilgodehavender i alt	<u>23.865</u>
Likvide beholdninger	<u>50.959</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>74.824</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.030.273</u></b>



## Balance

---

<b>Passiver</b>	
Note	31/5 2020
<b>Egenkapital</b>	
4 Virksomhedskapital	40.000
5 Overført resultat	3.828
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>43.828</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	1.230.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	693.060
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.923.360
6 Kortfristet del af langfristet gæld	45.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.374
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	834
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	63.085
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.986.445</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.030.273</b>
<b>7 Eventualposter</b>	

## Noter

---

	6/8 2019 - 31/5 2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	-14.586
Årets regulering af udskudt skat	-9.279
	<u><b>-23.865</b></u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>	
Kostpris 6. august 2019	0
Tilgang i årets løb	1.930.060
<b>Kostpris 31. maj 2020</b>	<u><b>1.930.060</b></u>
Af- og nedskrivninger 6. august 2019	0
Årets afskrivninger	-10.961
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2020</b>	<u><b>-10.961</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020</b>	<u><b>1.919.099</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris 6. august 2019	0
Tilgang i årets løb	38.900
Afgang i årets løb	0
<b>Kostpris 31. maj 2020</b>	<u><b>38.900</b></u>
Af- og nedskrivninger 6. august 2019	0
Årets afskrivninger	-2.550
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2020</b>	<u><b>-2.550</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020</b>	<u><b>36.350</b></u>

## Noter

---

	<u>31/5 2020</u>			
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 6. august 2019				40.000
				<u><b>40.000</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 6. august 2019				0
Årets overførte overskud eller underskud				-46.172
Modtaget tilskud fra moderselskab				50.000
				<u><b>3.828</b></u>
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/5 2020</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/5 2020</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	1.276.177	45.877	1.230.300	1.086.721
Gæld til tilknyttede virksomheder	693.060	0	693.060	0
	<u><b>1.969.237</b></u>	<u><b>45.877</b></u>	<u><b>1.923.360</b></u>	<u><b>1.086.721</b></u>

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.315 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2020 udgør 1.902 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MP Andersen Holding ApS, CVR-nr. 36 46 95 87 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 124 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Mariendalsvej 7C 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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 sambeskatte 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).

## 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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Mariendalsvej 7C ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.