

Marselisborg Allé 9 P/S

Jørn Frøsig Johansen
Brammersgade 39, B
8000 Aarhus C

CVR-nr. 41393572

Årsrapport for 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. maj 2022

Øjvind Hulgaard
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL.
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Marselisborg Allé 9 P/S.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. april 2022

Direktion

Jørn Frøsig Johansen

Adm. direktør

Bestyrelse

Øjvind Hulgaard
Formand

Lars Raun
Medlem

Kenneth Sejr
Medlem

Jørn Frøsig Johansen
Medlem

Elsebeth Hjortshøj Rasmussen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Marselisborg Allé 9 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marselisborg Allé 9 P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 26. april 2022

Kovsted & Skovgård Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 38751646

Tore Binderup Christensen

Statsautoriseret revisor

mne19690

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Marselisborg Allé 9 P/S Jørn Frøsig Johansen Brammersgade 39, B 8000 Aarhus C |
| Telefon | 22527253 |
| E-mail | jorn.f.johansen@gmail.com |
| CVR-nr. | 41393572 |
| Stiftelsesdato | 26. maj 2020 |
| Hjemsted | Aarhus |
| Regnskabsår | 1. januar 2021 - 31. december 2021 |
| Bestyrelse | Øjvind Hulgaard Lars Raun Kenneth Sejr Jørn Frøsig Johansen, Adm. direktør Elsebeth Hjortshøj Rasmussen |
| Direktion | Jørn Frøsig Johansen, Adm. direktør |
| Revisor | Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov |
| Telefon | 70 22 09 99 |
| E-mail | mail@kovsted.dk |
| Hjemmeside | www.kovsted.dk |
| CVR-nr. | 38751646 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i, udlejning og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Da selskabet ikke, på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark, har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 23.649, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 32.053.076, og en egenkapital på kr. 380.491.

Selskabets primære formål er opkøb, udvikling, salg og udlejning af ejendomme. Selskabets ejendom er under renovering. Arbejdet hermed forventes afsluttet indenfor de kommende 1-2 år. Ledelsen vurderer, at selskabet fortsat kan få leveret varer og ydelser i det omfang, der er behov for, således den fortsatte udvikling af selskabets ejendom opretholdes.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Marselisborg Allé 9 P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendom var sidste år indregnet under omsætningsaktiver som aktiver bestemt til videresalg. I indeværende regnskabsår er klassifikationen ændret således ejendommen optages som anlægsaktiv. Der er ikke sket ændring i værdiansættelsen, idet ejendommen fortsat optages til kostpris, der anses som værende udtryk for ejendommens dagsværdi.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultatet eller egenkapitalen, eftersom der alene er tale om tilpasning af klassifikationen i balancen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger i forbindelse med etablering af byggekredit. Finansielle indtægter og -omkostninger, der kan henføres til selskabets opførelse af ejendommen er aktiveret.

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 erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Da ejendommen fortsat er under opførelse, foretages der ikke værdiregulering til dagsværdien for indeværende år. Ejendommen er optaget til kostprisen med tillæg af omkostninger ved anskaffelsen samt tillæg af afholdte finansieringsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet beskattes efter reglerne om partnerselskaber. Selskabet er således skattemæssigt transparent og skatten pålignes de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|---------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 23.649 | -43.158 |
| Resultat før skat | | 23.649 | -43.158 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 23.649 | -43.158 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 23.649 | -43.158 |
| | | 23.649 | -43.158 |

Balance 31. december 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 1 | 31.928.154 | 25.968.748 |
| Materielle anlægsaktiver | | 31.928.154 | 25.968.748 |
| Anlægsaktiver | | 31.928.154 | 25.968.748 |
| Andre tilgodehavender | | 61.347 | 61.347 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 63.575 | 0 |
| Tilgodehavender | | 124.922 | 61.347 |
| Omsætningsaktiver | | 124.922 | 61.347 |
| Aktiver | | 32.053.076 | 26.030.095 |

Balance 31. december 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 400.000 | 400.000 |
| Overført resultat | | -19.509 | -43.158 |
| Egenkapital | | 380.491 | 356.842 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 4.564.975 | 4.760.138 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 17.953.580 | 10.613.979 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 22.518.555 | 15.374.117 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 193.196 | 189.600 |
| Gæld til banker | | 6.541.280 | 9.952.540 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.923.824 | 34.722 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 495.730 | 90.274 |
| Deposita | | 0 | 32.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.154.030 | 10.299.136 |
| Gældsforpligtelser | | 31.672.585 | 25.673.253 |
| Passiver | | 32.053.076 | 26.030.095 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |
| Andre noteoplysninger | 5 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksom- hedskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 400.000 | -43.158 | 356.842 |
| Årets resultat | | 23.649 | 23.649 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 400.000 | -19.509 | 380.491 |

Selskabet er nystiftet i 2020. Selskabskapitalen er uændret de sidste to regnskabsår.

Noter

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Anskaffessum, skøde incl. købsomkostninger | 25.107.125 | 25.107.125 |
| Renoveringsomkostninger | 5.120.282 | 458.302 |
| Finansieringsudgifter, renter | 1.037.987 | 306.291 |
| Finansieringsudgifter, låneomkostninger | 662.760 | 97.030 |
| Kostpris ultimo | 31.928.154 | 25.968.748 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 31.928.154 | 25.968.748 |

Selskabets ejendom er fortsat under renovering. Ejendommen er optaget til kostpris med tillæg af omkostninger ved anskaffelsen samt tillæg af afholdte finansieringsomkostninger.

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 4.564.975 | 193.196 | 3.783.871 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 17.953.580 | 0 | 0 |
| | 22.518.555 | 193.196 | 3.783.871 |

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld hos DLR Kredit A/S, 4.758.171 kr., er udstedt realkreditpantebrev, stort 5.700.000 kr., med pant i selskabets ejendom Marselisborg Allé 9, Aarhus.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Andelskassers Bank A/S er udstedt ejerpantebrev, stort 42.000.000 kr., med pant i selskabets ejendom Marselisborg Allé 9, Aarhus.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom udgør 31.928.154 kr. pr. statutidspunktet.

5. Oplysning om antal ansatte

Antal medarbejdere i selskabet udgør 1.