

Vestre Ringgade 61
Aarhus N

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Marselisborg Allé 9 P/S

Jørn Frøsig Johansen
Brammersgade 39, B
8000 Aarhus C

CVR-nr. 41393572

Årsrapport 2020

26. maj 2020 - 31. december 2020

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2021

Øjvind Hulgaard
Dirigent

Medlem af:

 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	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. maj 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. maj 2020 - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus Aarhus, den 22. april 2021

Direktion

Jørn Frøsig Johansen
Adm. direktør

Bestyrelse

Øjvind Hulgaard
Formand

Lars Raun
Medlem

Kenneth Sejr
Medlem

Jørn Frøsig Johansen
Medlem

Esebeth 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 26. maj 2020 - 31. december 2020, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. maj 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22. april 2021

Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 38751646

Tore 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	26. maj 2020 - 31. december 2020
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 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 26. maj 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -43.158, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 26.030.095, og en egenkapital på kr. 356.842.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning fortsat delvis nedlukning af Danmark grundet udbrud af Covid-19.

Selskabets primære formål er opkøb, udvikling og salg 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.

Ledelsen forventer således, at selskabet ikke bliver direkte berørt af den fortsatte delvise nedlukning af landet, hvorfor det er ledelsens forventning, at selskabets finansielle stilling og resultat i regnskabsåret 2021 ikke vil blive væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen og aflægger regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Marselisborg Allé 9 P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2020 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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.

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.

Vareforbrug

Aktiver bestemt til videresalg

Omkostninger afholdt i forbindelse med indkøb og udvikling af aktiver til videresalg omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger til fremmed arbejde og hjælpematerialer.

Anvendt regnskabspraksis

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 opførsel af ejendom til videresalg er aktiveret.

Balancen

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatoppgørelse

	Note	2020 kr.
Bruttotab		-43.158
Årets resultat		<u>-43.158</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-43.158
		<u>-43.158</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
Aktiver		
Aktiver bestemt for salg		25.968.748
Varebeholdninger		<u>25.968.748</u>
Andre tilgodehavender		61.347
Tilgodehavender		<u>61.347</u>
Omsætningsaktiver		<u>26.030.095</u>
Aktiver		<u>26.030.095</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		400.000
Overført resultat		-43.158
Egenkapital		356.842
Gæld til kreditinstitutter		4.760.138
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.613.979
Langfristede gældsforpligtelser	1	15.374.117
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		189.600
Gæld til banker		9.952.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.722
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		90.274
Deposita		32.000
Kortfristede gældsforpligtelser		10.299.136
Gældsforpligtelser		25.673.253
Passiver		26.030.095
Eventualforpligtelser	2	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3	

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 26. maj 2020	400.000	0	400.000
Årets resultat		-43.158	-43.158
Egenkapital 31. december 2020	400.000	-43.158	356.842

Selskabet er nystiftet og selskabskapitalen er indbetalt i indeværende regnskabsår.

Noter

2020

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.760.138	189.600	4.100.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	10.613.979	0	0
	15.374.117	189.600	4.100.000

2. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld hos DLR Kredit A/S, 4.949.738 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 10.000.000 kr., med pant i selskabets ejendom Marselisborg Allé 9, Aarhus.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom udgør 25.981.583 kr. pr. statutidspunktet.