

## **Ejendomsselskabet Marsalle 91 ApS**

**Vesterskovvej 55**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 42 32 85 96**

## **Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 26/04 2024

---

Martin Winther  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Marsalle 91 ApS  
Vesterskovvej 55  
8700 Horsens

CVR-nr.: 42 32 85 96  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet: 13. april 2021  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Martin Winther, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Marsalle 91 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Horsens, den 25. april 2024

## Direktion

Martin Winther  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Marsalle 91 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsalle 91 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. april 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 56.933, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 217.105.

Årets resultat anses for værende som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marsalle 91 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter bestående af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang, normalt ved levering til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens driftsomkostninger og administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	25 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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

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 tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>265.689</b>	<b>266.153</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(56.932)</u>	<u>(56.932)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>208.757</b>	<b>209.221</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(135.771)</u>	<u>(101.827)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.986</b>	<b>107.394</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(16.053)</u>	<u>(23.617)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>56.933</u></b>	<b><u>83.777</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>56.933</u>	<u>83.777</u>
		<b><u>56.933</u></b>	<b><u>83.777</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>3.122.080</u>	<u>3.179.012</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.122.080</b></u>	<u><b>3.179.012</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.122.080</b></u>	<u><b>3.179.012</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>114.514</b></u>	<u><b>369.709</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>114.514</b></u>	<u><b>369.709</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.236.594</b></u>	<u><b>3.548.721</b></u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		177.105	120.173
<b>Egenkapital</b>	5	<u>217.105</u>	<u>160.173</u>
Hensættelse til udskudt skat		43.879	31.280
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>43.879</u>	<u>31.280</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.616.893	1.706.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>1.616.893</u>	<u>1.706.565</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	89.672	88.778
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.246.832	1.532.154
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.454	11.022
Anden gæld		18.759	18.749
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.358.717</u>	<u>1.650.703</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.975.610</u>	<u>3.357.268</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>3.236.594</u>	<u>3.548.721</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	120.172	160.172
Årets resultat	0	56.933	56.933
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>177.105</b>	<b>217.105</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	56.932	56.932
	<u><b>56.932</b></u>	<u><b>56.932</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	97.268	63.201
Andre finansielle omkostninger	38.503	38.626
	<u><b>135.771</b></u>	<u><b>101.827</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.454	11.022
Årets udskudte skat	12.599	12.595
	<u><b>16.053</b></u>	<u><b>23.617</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg-</b> <b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2023	<u>3.264.410</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.264.410</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	85.398
Årets afskrivninger	<u>56.932</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>142.330</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>3.122.080</u></b>

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>		<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2023</b>	<b>31. december 2023</b>	<b>Afdrag</b>	<b>efter 5 år</b>
	<u>1. januar 2023</u>	<u>31. december 2023</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.795.343</u>	<u>1.706.565</u>	<u>89.672</u>	<u>1.249.092</u>
	<b><u>1.795.343</u></b>	<b><u>1.706.565</u></b>	<b><u>89.672</u></b>	<b><u>1.249.092</u></b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.707 t.kr. , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.122.