



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Marstrandsgade 32 ApS

c/o Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4, 8260 Viby J

CVR-nr. 42 83 90 00

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024.

---

Anders Leo Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Marstrandgade 32 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J., den 13. juni 2024

### Direktion

Anders Leo Jørgensen

Linda Sæderup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Marstrandgade 32 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marstrandgade 32 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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 opstillingen 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.

Aabyhøj, den 13. juni 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Steen Hestbech Capuzzi

statsautoriseret revisor  
mne34302

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Marstrandsgade 32 ApS c/o Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4 8260 Viby J
	Telefon: 24232266
	CVR-nr.: 42 83 90 00
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Leo Jørgensen Linda Sæderup
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom samt administration, udlejning og forvaltning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Marstrandgade 32 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet indregner grunde- og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. I regnskabsåret 2022 var der ved en fejl ikke foretaget afskrivninger. De manglende afskrivninger udgjorde t. kr. 190. Fejlen er rettet i 2022 og dermed i sammenligningstallene. Effekten af fejlen er en reduktion af årets resultat både før og efter skat for 2022 med t. kr. 190, og en tilsvarende reduktion i egenkapitalen og balancesummen.

Derudover er det konstateret fejl i sidste års regnskab i relation til regnskabsmæssig indregning og skattemæssig håndtering af låneomkostninger, kurstab og kursgevinst i relation til låneoptagelse og låneomlægning samt indregning af kostprisen på grunde- og bygninger. Sammenligningstallene er korrigeret vedrørende disse fejl, på følgende måde:

- Bruttoresultat er ændret fra t. kr. 216 til t. kr. 371.
- Øvrige finansielle omkostninger er ændret fra t. kr. 201 til t. kr. 236.
- Andre finansielle indtægter er indregnet med t. kr. 924.
- Skat af årets resultat er ændret fra t. kr. 38 til t. kr. 199.
- Årets resultat er ændret fra t. kr. 133 til t. kr. 516 (inkl. korrektionen for afskrivninger på bygninger).
- Egenkapitalen er ændret fra t. kr. -87 til t. kr. 555 (inkl. korrektionen for afskrivninger på bygninger).

Udover ovenstående er der også konstateret fejl i klassifikationen af flere balanceposter i regnskabet for 2022.

Det er således konstateret, at gæld til selskabsdeltager og ledelse, indregnet under langfristet gæld med t. kr. 3.636, samt anden gæld på t. kr. 1.250, i alt t. kr. 4.886, er en kortfristet gæld fordelt mellem gæld til selskabsdeltager og ledelse på t. kr. 4.778 og gæld til tilknyttet virksomhed på t. kr. 107. Der er derfor sket reklassifikationer i overensstemmelse hermed. Disse reklassifikationer har derudover ikke yderligere betydning for regnskabet.

Ovenstående korrektioner i 2022 regnskabet og dermed sammenligningstallene har medført konsekvensrettelser i regnskabet for 2023, hvilket samlet set har betydet en reduktion i balancesummen på t. kr. 345 og en forøgelse i egenkapitalen på t. kr. 642.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste 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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>167.272</b>	<b>215.864</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-189.621	-189.621
<b>Driftsresultat</b>	<b>-22.349</b>	<b>26.243</b>
Andre finansielle indtægter	0	923.522
1 Øvrige finansielle omkostninger	-404.699	-235.981
<b>Resultat før skat</b>	<b>-427.048</b>	<b>713.784</b>
Skat af årets resultat	0	-198.847
<b>Årets resultat</b>	<b>-427.048</b>	<b>514.937</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	514.937
Disponeret fra overført resultat	-427.048	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-427.048</b>	<b>514.937</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	12.965.948	13.155.569
Materielle anlægsaktiver i alt	12.965.948	13.155.569
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.965.948</b>	<b>13.155.569</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.468	0
Andre tilgodehavender	1.931	0
Periodeafgrænsningsposter	13.308	4.981
Tilgodehavender i alt	16.707	4.981
Likvide beholdninger	802	35.577
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.509</b>	<b>40.558</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.983.457</b>	<b>13.196.127</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	87.890	514.938
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>127.890</u></b>	<b><u>554.938</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til realkreditinstitutter	7.260.069	7.260.069
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.260.069</u>	<u>7.260.069</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.553	21.090
	Gæld til tilknyttede virksomheder	110.310	107.466
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.076.582	4.778.263
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	161.293	198.847
	Anden gæld	223.760	275.454
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.595.498</u>	<u>5.381.120</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.855.567</u></b>	<b><u>12.641.189</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.983.457</u></b>	<b><u>13.196.127</u></b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.844	2.313
Andre finansielle omkostninger	<u>401.855</u>	<u>233.668</u>
	<b><u>404.699</u></b>	<b><u>235.981</u></b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>7.260.069</u></b>	<b><u>7.260.069</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.260.069</u>	<u>7.260.069</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.260 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.966 t.kr.		
<b>4. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et skattemæssigt underskud til fremførsel på t. kr. 235. Idet der er usikkerhed omkring den fremtidige anvendelse, er skatteværdien heraf på t. kr. 52 ikke indregnet i regnskabet.		