

K/S Marsalle

Christian X's Vej 56, 8260 Viby J

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 29 21 39 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.

Bendt Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Marsalle.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 28. februar 2018

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen

Hans Madsen

Jørn Nielsen

Komplementarselskabet
Marsalle ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Marsalle

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Marsalle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 28. februar 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Marsalle
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 29 21 39 41
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
12. regnskabsår

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen
Hans Madsen
Jørn Nielsen

Komplementar

Komplementarselskabet Marsalle ApS

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og administration af ejendommen, beliggende Marsalle 113, 8700 Horsens.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 2.190 t.kr. mod 2.170 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 2.398 t.kr. mod 715 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har i 2018 solgt ejendommen Marsalle 118, 8700 Horsens, med overtagelse 1. april 2018, til en kontant salgssum på 26.000 t.kr. Ejendommen er i årsrapporten indregnet til salgssummen med fradrag af salgsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Marsalle er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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.

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

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20.000 t.kr.

Såfremt nettorealisationseværdien vurderes at være lavere end den bogførte værdi nedskrives der til denne værdi.

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udskudt skat

Realisationen af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger, og er derfor ikke hensat i balancen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Lejeindtægter	2.190.000	2.170.400
Andre eksterne omkostninger	-185.061	-139.166
Bruttoresultat	2.004.939	2.031.234
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.120.000	-1.000.000
Resultat før finansielle poster	3.124.939	1.031.234
Øvrige finansielle omkostninger	-727.431	-316.676
Årets resultat	2.397.508	714.558
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.397.508	714.558
Disponeret i alt	2.397.508	714.558

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	25.120.000	24.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.120.000</u>	<u>24.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.120.000</u>	<u>24.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.611</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.611</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.139.422</u>	<u>1.049.739</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.139.422</u>	<u>1.051.350</u>
	Aktiver i alt	<u>26.259.422</u>	<u>25.051.350</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Stamkapital	360.000	360.000
3	Yderligere indbetalt del af indskudskonto	708.000	708.000
4	Overført resultat	7.864.062	6.666.554
	Egenkapital i alt	<u>8.932.062</u>	<u>7.734.554</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	15.274.677
	Deposita	1.097.717	1.086.849
	Gæld til Komplementarselskabet Marsalle ApS	191.389	185.278
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.289.106</u>	<u>16.546.804</u>
	Gældsforpligtelser	15.695.292	435.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	27.500
	Anden gæld	315.462	307.492
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.038.254</u>	<u>769.992</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.327.360</u>	<u>17.316.796</u>
	Passiver i alt	<u>26.259.422</u>	<u>25.051.350</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	28.409.578	28.409.578
Kostpris ultimo	<u>28.409.578</u>	<u>28.409.578</u>
Nedskrivninger primo	-4.088.042	-3.088.042
Årets nedskrivning	0	-1.000.000
Korrektion af tidligere nedskrivninger	1.120.000	0
Nedskrivninger ultimo	<u>-2.968.042</u>	<u>-4.088.042</u>
Af- og nedskrivninger primo	-321.536	-321.536
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-321.536</u>	<u>-321.536</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.120.000</u>	<u>24.000.000</u>
Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering udgør 16,5 mio. kr., heraf udgør grundværdien 2,85 mio. kr.		
2. Stamkapital		
Stamkapital primo	360.000	360.000
	<u>360.000</u>	<u>360.000</u>
3. Yderligere indbetalt del af indskudskonto		
Yderligere indbetalt del af indskudskonto primo	708.000	708.000
	<u>708.000</u>	<u>708.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	6.666.554	6.551.996
Årets overførte overskud eller underskud	2.397.508	714.558
Årets udlodning	-1.200.000	-600.000
	<u>7.864.062</u>	<u>6.666.554</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.695.292	15.709.677
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-15.695.292</u>	<u>-435.000</u>
	<u>0</u>	<u>15.274.677</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>13.524.000</u>

Som følge af salget af ejendommen er prioritetsgæld optaget som kortfristet gæld.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.695 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 25.120 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.