

Marstal Ejendomsinvest A/S

**Ommelsvejen 32
5960 Marstal**

CVR nr. 54746113

**Årsrapport
1. jan. 2022 - 31. dec. 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
12. jun. 2023

Torben Groth Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	---

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022	9
--	---

Balance 31. dec. 2022	10
-----------------------	----

Noter	12
-------	----

Selskabsoplysninger

Selskabet

Marstal Ejendomsinvest A/S

Ommelsvejen 32

5960 Marstal

CVR-nr: 54746113

Stiftelsesdato: 30. apr. 1943

Direktion: Harald Ole Galatius

Bestyrelsesmedlemmer: Torben Groth Madsen

Harald Ole Galatius

Elin Jonna Galatius

Birgitte Dreymann Grønne

Regnskabsår: 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022 for Marstal Ejendomsinvest A/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. dec. 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Marstal, den 12. jun. 2023

Direktion

Harald Ole Galatius
Direktør

Bestyrelse

Torben Groth Madsen
Formand

Harald Ole Galatius
Medlem af bestyrelsen

Elin Jonna Galatius
Medlem af bestyrelsen

Birgitte Dreymann Grønne
Medlem af bestyrelsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentlige aktiviteter

Virksomhedens formål er: Eje, udleje og drive fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 199.579, og selskabets balance pr. 31. dec. 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.703.571.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttoresultat		468.287	450.027
Personaleomkostninger	1	-1.372	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-191.703	-191.703
Resultat før finansielle poster		275.212	258.324
Andre finansielle indtægter		16.217	11.849
Øvrige finansielle omkostninger		-91.850	-94.745
Resultat før skat		199.579	175.428
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		199.579	175.428
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		92.500	0
Overført resultat		107.079	175.428
Årets resultat		199.579	175.428

Balance 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	7.716.665	7.908.368
Materielle anlægsaktiver		7.716.665	7.908.368
Anlægsaktiver i alt		7.716.665	7.908.368
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		128.084	128.084
Andre tilgodehavender		135.293	112.793
Udskudt skatteaktiv		571.895	571.895
Periodeafgrænsningsposter		1.689	19.558
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		436.033	356.057
Tilgodehavender		1.272.994	1.188.387
Likvide beholdninger		14.371	34.643
Omsætningsaktiver i alt		1.287.365	1.223.030
Aktiver i alt		9.004.030	9.131.398

Balance 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.200.000	1.200.000
Overkurs ved emission		-1.160.000	-1.160.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		92.500	0
Overført resultat		5.571.071	5.463.992
Egenkapital		5.703.571	5.503.992
Andre hensatte forpligtelser		150.000	150.000
Hensatte forpligtelser		150.000	150.000
Langfristet gæld til banker		300.109	420.109
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		2.485.030	2.632.186
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.785.139	3.052.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.209	122.719
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter		0	2.625
Anden gæld		198.601	236.506
Skyldig moms og afgifter		59.510	63.261
Kortfristede forpligtelser		365.320	425.111
Gældsforpligtelser		3.150.459	3.477.406
Passiver i alt		9.004.030	9.131.398

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	1.372	0
I alt	1.372	0
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0

	2022
	kr.
2. Investeringssejendomme	
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	7.716.665
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	191.703

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til banker	420.109	300.109	300.109
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.632.186	2.485.030	2.485.030
I alt	3.052.295	2.785.139	2.785.139

Harald Ole Galatius

Navnet returneret af dansk MitID var:

Harald Ole Galatius

Direktør

Direktør

ID: 840c5f48-33a0-489d-abea-8bd220c5c5d4

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 20:15:10

Underskrevet med MitID



Harald Ole Galatius

Navnet returneret af dansk MitID var:

Harald Ole Galatius

Direktør

Medlem af bestyrelsen

ID: 840c5f48-33a0-489d-abea-8bd220c5c5d4

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 20:15:10

Underskrevet med MitID



Elin Jonna Galatius

Navnet returneret af dansk MitID var:

Elin Jonna Galatius

Medlem af bestyrelsen

Medlem af bestyrelsen

ID: af802a9b-47b5-4357-90bf-7c2058742153

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 20:21:17

Underskrevet med MitID



Birgitte Dreymann Grønne

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Groth Madsen

Medlem af bestyrelsen

Medlem af bestyrelsen

ID: 894132e6-6ecb-4275-a6bc-9a4c92b28910

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 10:24:07

Underskrevet med MitID



Torben Groth Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Groth Madsen

Bestyrelsesformand

Bestyrelsesformand

ID: 894132e6-6ecb-4275-a6bc-9a4c92b28910

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 10:29:10

Underskrevet med MitID



Torben Groth Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Groth Madsen

Bestyrelsesformand

Dirigent

ID: 894132e6-6ecb-4275-a6bc-9a4c92b28910

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 10:29:10

Underskrevet med MitID

