
Ejendomsselskabet Marselis Boulevard 173 ApS

CVR-nr.: 41274069

Vesterbrogade 31 st th
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/12/2025

Poul Vogelius
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Marselis Boulevard 173 ApS
Vesterbrogade 31 st th
8000 Aarhus C

e-mailadresse: poul@vogelius1989.dk

CVR-nr.: 41274069

Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og sælge ejendomme samt udlejning heraf og hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 715.609 Årets overskud anvendes således:

Årets resultat	715.609
Henlagt efter indre værdi	0
Forslag til udbytte	0

I alt overført næste år 715.609

Egenkapitalen udgør herefter kr. 10.594.884

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret omlagt sit regnskabsår grundet koncernforhold. Denne periode udgør derfor kun 6 måneder.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investerings-ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskreden.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		497.431	441.490
Resultat af ordinær primær drift		497.431	441.490
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	0
Andre finansielle indtægter		42.040	28.166
Øvrige finansielle omkostninger		-124.865	-127.484
Ordinært resultat før skat		914.606	342.172
Skat af årets resultat		-198.997	-73.377
Årets resultat		715.609	268.795
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		715.609	268.795
I alt		715.609	268.795

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		13.800.000	13.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		13.800.000	13.300.000
Anlægsaktiver i alt		13.800.000	13.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.336.460	494.512
Andre tilgodehavender		1.279.681	1.107.531
Tilgodehavender i alt		2.616.141	1.602.043
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		2.616.141	1.602.043
AKTIVER I ALT		16.416.141	14.902.043

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		10.554.884	9.839.275
Egenkapital i alt		10.594.884	9.879.275
Hensættelse til udskudt skat		2.092.960	1.937.833
Hensatte forpligtelser i alt		2.092.960	1.937.833
Gæld til realkreditinstitutter		2.597.000	2.597.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.597.000	2.597.000
Gæld til banker		784.704	217.758
Skyldig selskabsskat		43.870	27.942
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		302.723	242.235
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.131.297	487.935
Gældsforpligtelser i alt		3.728.297	3.084.935
PASSIVER I ALT		16.416.141	14.902.043

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent 5,00 %

Laveste afkastprocent 4,25 %

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	0