Marstrandsgade 24 Aarhus ApS

Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 40 08 22 04

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2022

Dirigent:

.....
Kristian Voldsgaard

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Indhold

Ledelsespåtegning **2**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning **3**

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab 1. januar - 31. december **7**
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Marstrandsgade 24 Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. januar 2022
Direktion:

Kristian Voldsgaard
direktør

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Marstrandsgade 24 Aarhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marstrandsgade 24 Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 for 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Aarhus, den 31. januar 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Marstrandsgade 24 Aarhus ApS
Adresse, postnr., by	c/o Taurus Ejendomsadministration ApS Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	40 08 22 04
Stiftet	11. december 2018
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kristian Voldsgaard, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 1.628 t.kr. mod et underskud på 2.102 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 3.562 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventes overtaget af ny ejer d. 1. februar 2022.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	291.560	290.502
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.500.000	-2.700.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	421.912	-111.466
	Resultat før finansielle poster	2.213.472	-2.520.964
	Finansielle omkostninger	-126.313	-174.384
	Resultat før skat	2.087.159	-2.695.348
3	Skat af årets resultat	-459.175	592.977
	Årets resultat	1.627.984	-2.102.371
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	270.000	0
	Overført resultat	1.357.984	-2.102.371
		1.627.984	-2.102.371

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	**Materielle anlægsaktiver**		
5	Investeringsejendomme	10.800.000	9.300.000
		10.800.000	9.300.000
	Anlægsaktiver i alt	10.800.000	9.300.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.428	0
6	Udskudte skatteaktiver	83.008	530.395
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.558
		84.436	532.953
	Likvide beholdninger	287.075	240.741
	Omsætningsaktiver i alt	371.511	773.694
	AKTIVER I ALT	11.171.511	10.073.694

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	3.191.975	1.833.991
	Foreslået udbytte	270.000	0
	Egenkapital i alt	3.561.975	1.933.991
	Gældsforpligtelser		
7	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.332.142	7.804.890
		7.332.142	7.804.890
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	50.835	50.499
	Skyldig sambeskatningsbidrag	15.872	4.084
	Anden gæld	210.687	280.230
		277.394	334.813
	Gældsforpligtelser i alt	7.609.536	8.139.703
	PASSIVER I ALT	11.171.511	10.073.694

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Sikkerhedsstillelser
10 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	1.833.991	0	1.933.991
Overført via resultatdisponering	0	1.357.984	270.000	1.627.984
Egenkapital 31. december 2021	100.000	3.191.975	270.000	3.561.975

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marstrandsgade 24 Aarhus ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, låneomkostninger og gebyrer.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, såfremt tilgodehavendet er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi på baggrund af styring til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld, deposita og forudbetalt husleje m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi. Deposita og forudbetalt husleje er indregnet under forpligtelser og omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.788	0
Årets regulering af udskudt skat	447.387	-592.977
	459.175	-592.977

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	11.585.480
Kostpris 31. december 2021	11.585.480
Opskrivninger 1. januar 2021	-2.285.480
Årets værdireguleringer	1.500.000
Opskrivninger 31. december 2021	-785.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	10.800.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

5 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af én boligejendom med boligareal på 375 m2, beliggende i Aarhus.

Investeringsejendommen er målt til niveau 3 i dagsværdihierarkiet baseret på aftalt salgspris i udkast til anpartsoverdragelsesaftale dateret d. 26. januar 2022 med uafhængig tredjepart.

Afsnittet nedenfor viser den metode, som i 2020 har været anvendt til opgørelse af investeringsejendommens dagsværdi.

Noteoplysning 2020

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen er målt til niveau 3 i dagsværdihierakiet ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdi.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- Afkastkrav: 4,50 %
- Udlejningsprocent: 100 %
- Ændring i markedsleje: 0 %

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 9,3 mio. kr. pr. 31. december 2020. Følsomheden af afkastkravet kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 0,5 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 0,5 mio. kr.

kr.		2021	2020
6	**Udskudt skat**		
	Udskudt skat 1. januar	-530.395	62.582
	Årets regulering af udskudt skat	447.387	-592.977
	Udskudt skat 31. december	-83.008	-530.395
	Udskudt skat vedrører:		
	Materielle anlægsaktiver	-145.216	-484.413
	Gældsforpligtelser	62.208	-30.723
	Skattemæssigt underskud	0	-15.259
		-83.008	-530.395

7 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabets eksponering over for risici

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende renteudviklingen.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

	31. december 2021				
kr.	**0-3 måneder**	**3-12 måneder**	**1-5 år**	**>5 år**	**I alt**
Prioritetsgæld	-43.584	-130.414	-692.772	-9.054.649	-9.921.419
Leverandørgæld	-10.548	0	0	0	-10.548
	-54.132	-130.414	-692.772	-9.054.649	-9.931.967
Heraf renteudgifter	-30.791	-92.372	-486.033	-1.523.517	-2.132.713

	31. december 2020				
kr.	**0-3 måneder**	**3-12 måneder**	**1-5 år**	**>5 år**	**I alt**
Prioritetsgæld	-43.663	-130.652	-694.063	-9.227.356	-10.095.734
Leverandørgæld	0	0	0	0	0
	-43.663	-130.652	-694.063	-9.227.356	-10.095.734
Heraf renteudgifter	-30.954	-92.861	-488.688	-1.644.024	-2.256.527

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 7.788.706 kr. pr. 31. december 2021 (2020: 7.839.207 kr.).

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 157.659 t.kr. (2020: 201.636 kr.) til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder.

Det er selskabets politik som udgangspunkt at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 30-årige fastforrentede realkreditlån.

Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt fastforrentede realkreditlån.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden tilknyttet ejendommene (Loan To Value, LTV) ultimo året 68 %(2020: 84 %).

Ultimo 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets realkreditgæld 1,55 %(2020: 1,55 %).

Valutarisici

Selskabet optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

Kapitalstyring

Anpartskapitalen

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Anpartskapitalen består af 100.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsættelighеden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Finderupparken Aarhus Holding ApS og øvrige danske koncernselskaber og hæfter subsidiært og begrænset med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Finderupparken Aarhus Holding ApS, CVR-nr. 39 81 72 41). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, 7.382.977 kr., er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.800.000 kr.

10 Nærtstående parter

Marstrandsgade 24 Aarhus ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Formuepleje Ejendomme 1 P/S	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse
Finderupparken Aarhus Holding ApS	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991
IP: 87.49.xxx.xxx
2022-01-31 12:28:23 UTC
NEM ID

Thomas Hjortkjær Petersen
Revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-513808396599
IP: 80.208.xxx.xxx
2022-01-31 12:35:55 UTC
NEM ID

Michael Laursen
Revisor
Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596
IP: 93.178.xxx.xxx
2022-01-31 13:02:34 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: DEEMQ-5F3LX-XTWMI-NQ2TY-SE40W-6Z8Z7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**