

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Marstrandsgade Aarhus ApS

Acaciavej 3  
1867 Frederiksberg C

CVR-nr. 38358421

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. juli 2025

---

Stine Kirkegaard Hoffmann  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Ledespåtegning                                  | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance                                         | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13 |
| Noter                                           | 14 |

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Marstrandsgade Aarhus ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juli 2025

### **Direktion**

Stine Kirkegaard Hoffmann  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Marstrandgade Aarhus ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Marstrandgade Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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 opstilling 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.

Svendborg, den 9. juli 2025

**RevisionsFirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen

statsautoriseret revisor

mne31470

## **Virksomhedsoplysninger**

|                        |                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>    | Marstrandsgade Aarhus ApS<br>Acaciavej 3<br>1867 Frederiksberg C                                                                                |
| <b>CVR-nr.</b>         | 38358421                                                                                                                                        |
| <b>Stiftelsesdato</b>  | 23. januar 2017                                                                                                                                 |
| <b>Regnskabsår</b>     | 1. januar 2024 - 31. december 2024                                                                                                              |
| <b>Direktion</b>       | Stine Kirkegaard Hoffmann, direktør                                                                                                             |
| <b>Revisor</b>         | RevisionsFirmaet Edelbo<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>"Kogtvedlund"<br>Kogtvedparken 17<br>5700 Svendborg<br>CVR-nr.: 35486178 |
| <b>Kontaktpersoner</b> | Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor                                                                                                |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt mæglervurdering i forbindelse med handel.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på -1.843.969 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 12.872.500 kr., og en egenkapital på 3.509.414 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Marstrandsgade Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejekontrakter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejers bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### **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, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket 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:

Værdien 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.

## Resultatopgørelse

|                                              | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.     |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                             |      | <b>-76.118</b>    | <b>-90.031</b>  |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | -2.200.000        | -628.085        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-2.276.118</b> | <b>-718.116</b> |
| Andre finansielle omkostninger               | 1    | -66.129           | -64.708         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>-2.342.247</b> | <b>-782.824</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | 498.278           | 172.222         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-1.843.969</b> | <b>-610.602</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                   |                 |
| Overført resultat                            |      | -1.843.969        | -610.602        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>-1.843.969</b> | <b>-610.602</b> |

## Balance 31. december 2024

|                                             | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Investerings ejendomme                      | 3    | 12.500.000        | 14.700.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>12.500.000</b> | <b>14.700.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>12.500.000</b> | <b>14.700.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0                 | 2.000             |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser       |      | 325.900           | 249.900           |
| Tilgodehavende selskabsskat                 |      | 0                 | 17.018            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 21.000            | 8.155             |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 0                 | 22.264            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>346.900</b>    | <b>299.337</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>25.600</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>372.500</b>    | <b>299.337</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>12.872.500</b> | <b>14.999.337</b> |

## Balance 31. december 2024

|                                          | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 100.000           | 100.000           |
| Overført resultat                        |      | 3.409.414         | 5.253.383         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>3.509.414</b>  | <b>5.353.383</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 330.148           | 845.444           |
| Andre hensatte forpligtelser             |      | 9.400             | 9.400             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>339.548</b>    | <b>854.844</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 7.865.920         | 7.864.634         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>7.865.920</b>  | <b>7.864.634</b>  |
| Gæld til banker                          |      | 0                 | 4.819             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 374.836           | 131.170           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 586.717           | 588.917           |
| Anden gæld                               |      | 81.623            | 73.569            |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 0                 | 627               |
| Deposita                                 |      | 114.442           | 127.374           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.157.618</b>  | <b>926.476</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>9.023.538</b>  | <b>8.791.110</b>  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>12.872.500</b> | <b>14.999.337</b> |
| Personaleforhold                         | 5    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 7    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelsen

|                                      | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 100.000                         | 5.253.383                    | 5.353.383        |
| Årets resultat                       | 0                               | -1.843.969                   | -1.843.969       |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>100.000</b>                  | <b>3.409.414</b>             | <b>3.509.414</b> |

## Noter

|                                            | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b>   |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger             | 66.129            | 64.708            |
|                                            | <b>66.129</b>     | <b>64.708</b>     |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>           |                   |                   |
| Regulering udskudt skat                    | -515.296          | -172.222          |
|                                            | <b>-515.296</b>   | <b>-172.222</b>   |
| <b>3. Investeringsjendomme</b>             |                   |                   |
| Kostpris primo                             | 11.080.415        | 10.965.158        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 0                 | 115.257           |
| <b>Kostpris ultimo</b>                     | <b>11.080.415</b> | <b>11.080.415</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                | 3.619.585         | 4.247.670         |
| Årets reguleringer                         | -2.200.000        | -628.085          |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>        | <b>1.419.585</b>  | <b>3.619.585</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>        | <b>12.500.000</b> | <b>14.700.000</b> |

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsjendomme:

Selskabets ledelse har anvendt dagsværdiprincippet for værdiansættelse af selskabets ejendom i henhold til dagsværdihieraki nummer 3. Ledelsen har pr. 31. december 2024 indregnet ejendommen på baggrund af modtagne uafhængige mæglervurdering på den pågældende ejendom.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Restgæld<br>ultimo | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.865.920          | 0                        | 7.864.633             |
|                                | <b>7.865.920</b>   | <b>0</b>                 | <b>7.864.633</b>      |

## 5. Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtelse fremgår af Kirkegaard Estate Holding ApS' årsrapport.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 12.500 t.kr. pr. 31. december 2024.

# PENNEO

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

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

## Stine Kirkegaard Hoffmann

### Direktør

På vegne af: Marstrandsgade Aarhus ApS

Serienummer: c5099806-7643-42a5-bcb2-a283b9a4cde8

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-10 06:38:02 UTC



## Morten Troels Pedersen

### REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-07-10 06:39:41 UTC



## Stine Kirkegaard Hoffmann

### Dirigent

På vegne af: Marstrandsgade Aarhus ApS

Serienummer: c5099806-7643-42a5-bcb2-a283b9a4cde8

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-10 06:45:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.