

# **Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 A/S**

Lyngbyvej 369, 2820 Gentofte  
CVR-nr. 15 50 52 73

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.11.16

Advokat Henrik Hornsleth  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 A/S  
Lyngbyvej 369  
2820 Gentofte  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 15 50 52 73

---

**Bestyrelse**

---

Emanuel Rytter, formand  
Advokat Henrik Hornsleth  
Martin Lauge Faurschou Erlund

---

**Direktion**

---

Martin Lauge Faurschou Erlund

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Advokat**

---

Henrik Hornsleth

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 24. november 2016

### **Direktionen**

Martin Lauge Faurschou Erlund

### **Bestyrelsen**

Emanuel Rytter  
Formand

Advokat Henrik Hornsleth

Martin Lauge Faurschou  
Erlund

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 8. Marts 1992 A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. november 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af fast ejendom. Selskabets ejendomme er udlejet til søsterselskab, der er godkendt som bo- og opholdssted til unge med særlige behov samt til andre eksterne lejere.

### Selskabets ejendomsinvesteringer

Det er ledelsens vurdering, at der er en stabil prisudvikling på det københavnske ejendomsmarked. Primære begrundelser herfor er det fortsat lave renteniveau, samt den markante befolkningstilvækst i København. Begge parametre vurderes som meget stabile. Renteniveauet forventes fortsat lavt i flere år, og den tilvækst, som København oplever, har været undervejs i flere år og kan vurderes at fortsætte.

Ledelsen vurderer, at selskabets ejendomme er attraktivt beliggende med en opdeling, som giver en god og stabil indtjening. Ejendommene udlejes til søsterselskab, som driver godkendt bo- og opholdssted for unge samt til eksterne lejere.

Den årlige vurdering af ejendommene sker med udgangspunkt i lejeniveau, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, samt en fastsættelse af kapitaliseringsfaktor. Ledelsen tilstræber hermed en dagsværdi, som vurderes at være realistisk og rimelig.

Den konkrete dagsværdi er målt ud fra en kapitaliseringsfaktor på 4,25% - 6,5%.

For selskabets ejendom, der er solgt med overtagelse 1. januar 2017 anses den aftalte salgspris at svare til dagsværdien.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 1.275.945 mod DKK 387.985 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.538.539.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har frasolgt andel af ejendom efter regnskabsårets afslutning. Ejendommen er solgt til dagsværdi pr. statusdagen.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet øvrige begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>834.436</b>	<b>830.131</b>
	Andre eksterne omkostninger	-435.557	-308.605
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>398.879</b>	<b>521.526</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>398.879</b>	<b>521.526</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.773.611	859.520
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-129.105	160.046
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.043.385</b>	<b>1.541.092</b>
1	Andre finansielle indtægter	10.726	55.645
2	Andre finansielle omkostninger	-454.951	-1.084.342
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-444.225</b>	<b>-1.028.697</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.599.160</b>	<b>512.395</b>
3	Skat af årets resultat	-323.215	-124.410
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.275.945</b>	<b>387.985</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
	Overført resultat	1.075.945	387.985
	<b>I alt</b>	<b>1.275.945</b>	<b>387.985</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.350.000	12.800.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.350.000</b>	<b>12.800.000</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	40.000	40.000
	Andre tilgodehavender	0	9.559
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>49.559</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.390.000</b>	<b>12.849.559</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.805	0
	Andre tilgodehavender	18.043	27.527
	Periodeafgrænsningsposter	9.763	10.258
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>40.611</b>	<b>37.785</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>404.033</b>	<b>219.336</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>444.644</b>	<b>257.121</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.834.644</b>	<b>13.106.680</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.838.539	762.594
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.538.539</b>	<b>1.262.594</b>
	Hensættelser til udskudt skat	815.707	492.492
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>815.707</b>	<b>492.492</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.219.614	8.283.299
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.423.385	1.447.277
	Gæld til associerede virksomheder	995.900	1.000.000
	Deposita	284.163	283.129
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.923.062</b>	<b>11.013.705</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	309.200	305.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.250	28.000
	Anden gæld	221.886	4.889
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>557.336</b>	<b>337.889</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.480.398</b>	<b>11.351.594</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.834.644</b>	<b>13.106.680</b>
<b>7</b>	Sikkerhedsstillelser		

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	40.337
Øvrige finansielle indtægter	10.726	15.308
I alt	10.726	55.645

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	52.500	74.657
Øvrige finansielle omkostninger	402.451	1.009.685
I alt	454.951	1.084.342

---

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	323.215	124.410
I alt	323.215	124.410

---



**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	10.494.379
Afgang i året	-1.521.443
Kostpris pr. 30.06.16	8.972.936
Opskrivninger pr. 30.06.15	2.305.621
Opskrivninger i året	1.850.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-778.557
Opskrivninger pr. 30.06.16	3.377.064
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	12.350.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på mellem 4,5% - 6,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Ejendommene er enten fuldt udlejet eller sat til salg. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

For nyerhvervede ejendomme anses anskaffelsessummen for at modsvare dagsværdien.

For ejendomme sat til salg, anses forventet nettosalgssum at modsvare dagsværdien.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	500.000	374.609	0
Forslag til resultatdisponering	0	387.985	0
Saldo pr. 30.06.15	500.000	762.594	0

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	500.000	762.594	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.075.945	200.000
Saldo pr. 30.06.16	500.000	1.838.539	200.000

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Saldo, primo	500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Kapitalnedsættelse	0	-1.000.000	0	0
Saldo, ultimo	500.000	500.000	1.500.000	1.500.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	280.100	5.140.000	6.499.714	8.563.299
Kreditinstitutter i øvrigt	25.000	1.300.000	1.448.385	1.472.277
Gæld til associerede virksom- heder	4.100	550.000	1.000.000	1.000.000
Deposita	0	0	284.163	283.129
I alt	309.200	6.990.000	9.232.262	11.318.705

**7. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.500 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.350.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.240, der giver pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.900.