

**K/S Marsk Centret
CVR-nr. 29204241
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2016

Dirigent

Navn: Lars Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Marsk Centret
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29204241
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Møller, formand
Morten Kristensen
Jesper Kaas Horsbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Marsk Centret.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.02.2016

Bestyrelse

Lars Møller
formand

Morten Kristensen

Jesper Kaas Horsbøl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Marsk Centret

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Marsk Centret for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at der er fejl i den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 10.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et underskud på 4.571 t.kr. Årets resultat er påvirket af en negativ værdiregulering af investeringsejendomme på 5.000 t.kr. og positiv værdiregulering af finansielle forpligtelser på 100 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat før værdireguleringer som værende utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter 2.263 t.kr.

For 2016 forventer ledelsen et positivt resultat før værdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende gæld i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.968.426	2.709.974
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.000.000)	(500.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	1	100.297	380.002
Andre eksterne omkostninger		<u>(352.640)</u>	<u>(244.298)</u>
Driftsresultat		(3.283.917)	2.345.678
Andre finansielle indtægter		0	16.958
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.287.321)</u>	<u>(1.631.389)</u>
Årets resultat		<u>(4.571.238)</u>	<u>731.247</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(4.571.238)</u>	<u>731.247</u>
		<u>(4.571.238)</u>	<u>731.247</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		43.500.000	48.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	43.500.000	48.500.000
 Anlægsaktiver		 43.500.000	 48.500.000
 Andre tilgodehavender		 26.023	 0
Tilgodehavender		26.023	0
 Omsætningsaktiver		 26.023	 0
 Aktiver		 43.526.023	 48.500.000

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		6.755.000	6.755.000
Overført overskud eller underskud		(4.492.419)	78.819
Egenkapital		<u>2.262.581</u>	<u>6.833.819</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.915.549	30.496.879
Kreditinstitutter i øvrigt		0	7.105.195
Anden gæld		368.289	363.812
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>28.283.838</u>	<u>37.965.886</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	10.408.390	1.811.023
Bankgæld		999.938	276.306
Gæld til tilknyttede virksomheder		296.390	268.867
Anden gæld		1.274.886	1.344.099
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.979.604</u>	<u>3.700.295</u>
Gældsforpligtelser		<u>41.263.442</u>	<u>41.666.181</u>
Passiver		<u>43.526.023</u>	<u>48.500.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.755.000	78.819	6.833.819
Årets resultat	0	(4.571.238)	(4.571.238)
Egenkapital ultimo	6.755.000	(4.492.419)	2.262.581

Noter

1. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regulering af prioritetsgæld til balancedagens kursværdi. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser udgør i indeværende år en indtægt på 100 t.kr.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.301	15.710
Renteomkostninger i øvrigt	1.241.587	1.607.189
Øvrige finansielle omkostninger	28.433	8.490
	1.287.321	1.631.389
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		55.075.701
Kostpris ultimo		55.075.701
Dagsværdireguleringer primo		(6.575.701)
Årets dagsværdireguleringer		(5.000.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		(11.575.701)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		43.500.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,3% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,1 mio.kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.011.023	2.483.123	27.915.549	17.623.340
Kreditinstitutter i øvrigt	800.000	7.925.267	0	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>368.289</u>	<u>0</u>
	<u>1.811.023</u>	<u>10.408.390</u>	<u>28.283.838</u>	<u>17.623.340</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank er givet transport i lejekontrakt, herunder løbende udbetalinger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.500.000 kr.