

# Margretheholmen P/S

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34609829

## Årsrapport for 2021

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. februar 2022

---

Henrik Johnsen Rasmussen  
Dirigent

## **Margretheholmen P/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Margretheholmen P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Margretheholmen P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	34609829
Stiftelsesdato	4. juli 2012
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Bæk Engelhardt Niels Henrik Thornval Michael Nellemann Pedersen Nikolaj Stampe
<b>Direktion</b>	Nikolaj Stampe
<b>Administrationsselskab</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## **Margretheholmen P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Margretheholmen P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. februar 2022

### **Direktion**

Nikolaj Stampe

### **Bestyrelse**

Flemming Bæk Engelhardt  
Formand

Niels Henrik Thornval

Michael Nellemann Pedersen

Nikolaj Stampe

## Margretheholmen P/S

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Margretheholmen P/S

#### Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Margretheholmen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 regnskabet, 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.
- \* 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 2. februar 2022

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Christian Fredensborg Jakobsen  
Statsautoriseret revisor  
mne16539

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i, samt udleje, fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på t.kr. 147.328, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på t.kr. 1.357.056, og en egenkapital på t.kr. 882.817.

Selskabet har i regnskabsåret forestået drift af selskabets ejendom og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har været på et stabilt niveau og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi.

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

Investeringsejendommen udgør cirka 99% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2021 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 65,1 %.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Margrethelholmen P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Margrethelholmen P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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**

#### **Nettoomsætning**

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

#### **Andre eksterne omkostninger**

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets ejendom samt omkostninger til administration af selskabet.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Aktuel og udskudt skat afsættes i årsregnskabet hos ejerne, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.



## **Margretheholmen P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

###### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital.

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. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

###### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter mv. og indregnes i balancen til nominel værdi.

###### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

###### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Margretheholmen P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>43.737</b>	<b>42.386</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		103.767	66.510
<b>Driftsresultat</b>		<b>147.504</b>	<b>108.896</b>
Finansielle omkostninger		-176	-120
<b>Resultat før skat</b>		<b>147.328</b>	<b>108.776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>147.328</b>	<b>108.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		147.328	108.776
<b>Resultatdisponering</b>		<b>147.328</b>	<b>108.776</b>

**Margretheholmen P/S****Balance 31. december 2021**

	<b>Note</b>	<b>2021 tkr.</b>	<b>2020 tkr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.347.188	1.243.421
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.347.188</b>	<b>1.243.421</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.347.188</b>	<b>1.243.421</b>
Andre tilgodehavender		261	735
Periodeafgrænsningsposter		3	70
<b>Tilgodehavender</b>		<b>264</b>	<b>805</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.604</b>	<b>8.104</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.868</b>	<b>8.909</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.357.056</b>	<b>1.252.330</b>

## Margretheholmen P/S

### Balance 31. december 2021

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500	500
Overført resultat		882.317	734.990
<b>Egenkapital</b>		<b>882.817</b>	<b>735.490</b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere		0	276
Leverandører af varer og tjenesteydelser		226	0
Gæld til ejere		454.642	497.642
Anden gæld		887	623
Deposita		18.484	18.299
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>474.239</b>	<b>516.840</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>474.239</b>	<b>516.840</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.357.056</b>	<b>1.252.330</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

## Margretheholmen P/S

### Noter

#### 1. Bruttofortjeneste

Der er ingen ansatte i selskabet.

Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

#### 2. Investeringsejendomme

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>
Kostpris primo	783.642	783.547
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	95
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>783.642</b>	<b>783.642</b>
Opskrivninger primo	459.779	393.269
Årets opskrivninger	103.767	66.510
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>563.546</b>	<b>459.779</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.347.188</b>	<b>1.243.421</b>

Ejendommene er optaget til dagsværdi.

Såfremt afkastprocenten varierer med 0,25% ændres dagsværdien med:

Stigende afkastprocent	-18.857	-89.115
Faldende afkastprocent	19.389	77.975

#### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

#### 5. Ejerskab

Selskabet er 100 % ejet af følgende pensionskasser, som besidder anparter, der er tillagt mindst 5 % af kapitalens stemmeregtheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5 % af anpartskapitalen.

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 15 11

Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 35 14

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 43 16

Topdanmark Ejendom A/S, Borupvang 4, 2750 Ballerup, CVR.nr. 10 06 13 77