

# Margretheholmen P/S

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

CVR-nr. 34609829

## Årsrapport for 2019

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-01-2020

---

Henrik Johnsen Rasmussen  
Dirigent

## **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	04-07-2012
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<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
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## **Margretheholmen P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29-01-2020

#### **Direktion**

Nikolaj Stampe

#### **Bestyrelse**

Flemming Bæk Engelhardt

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. 31-12-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Margretheholmen P/S for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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 årsregnskabet

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 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 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 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 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 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 29-01-2020

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

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## **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 2019 udviser et resultat på tkr. 116.220, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på tkr. 1.211.367, og en egenkapital på tkr. 626.714.

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 og 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 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 51,7%.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Margretholmen P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Margretholmen P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

##### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

##### **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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

I posten indgår nettotlejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

##### **Andre eksterne omkostninger**

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

##### **Finansielle omkostninger**

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

##### **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 omkosninger 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, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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

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

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

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

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

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

## Margretheholmen P/S

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>43.677</b>	<b>42.290</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		72.647	119.569
<b>Driftsresultat</b>		<b>116.324</b>	<b>161.859</b>
Finansielle omkostninger		-104	-9
<b>Resultat før skat</b>		<b>116.220</b>	<b>161.850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116.220</b>	<b>161.850</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		116.220	161.850
<b>Resultatdisponering</b>		<b>116.220</b>	<b>161.850</b>

## Margretheholmen P/S

### Balance pr. 31. december

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.176.816	1.104.065
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.176.816</b>	<b>1.104.065</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.176.816</b>	<b>1.104.065</b>
Andre tilgodehavender		817	61
Periodeafgrænsningsposter		29	500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>846</b>	<b>561</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.705</b>	<b>13.770</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.551</b>	<b>14.331</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.211.367</b>	<b>1.118.396</b>

## Margretheholmen P/S

### Balance pr. 31. december

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	500	500
Overført resultat	4	626.214	509.994
<b>Egenkapital</b>		<b>626.714</b>	<b>510.494</b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere		99	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36	67
Gæld til ejere		565.642	582.642
Anden gæld		932	7.113
Deposita		17.944	18.080
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>584.653</b>	<b>607.902</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>584.653</b>	<b>607.902</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.211.367</b>	<b>1.118.396</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

## Margretheholmen P/S

### Noter

#### 1. Bruttofortjeneste/-tab

Der er ingen ansatte i selskabet.

Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

#### 2. Investeringsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	783.443	783.481
Til-/afgang i årets løb, herunder forbedringer	104	-38
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>783.547</b>	<b>783.443</b>
Opskrivninger primo	320.622	201.053
Årets opskrivninger	72.647	119.569
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>393.269</b>	<b>320.622</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.176.816</b>	<b>1.104.065</b>

Ejendommene er optaget til dagsværdi.

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

Stigende afkastprocent	-81.344	-17.353
Faldende afkastprocent	66.675	17.881

#### 3. Virksomhedskapital

Saldo primo	500	500
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 4. Overført resultat

Saldo primo	509.994	348.144
Årets tilgang	116.220	161.850
<b>Saldo ultimo</b>	<b>626.214</b>	<b>509.994</b>

#### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

#### 7. 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