

# Margretheholmen P/S

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

CVR-nr. 34609829

## Årsrapport for 2023

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2024

---

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
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## 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 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Bæk Engelhardt Tine Stampe Nielsen Anders Ejsing Nikolaj Stampe
<b>Direktion</b>	Nikolaj Stampe
<b>Administrationselskab</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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2024

### **Direktion**

Nikolaj Stampe

### **Bestyrelse**

Flemming Bæk Engelhardt  
Formand

Tine Stampe Nielsen

Anders Ejsing

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Margretheholmen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 20. februar 2024

**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 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på t.kr. -20.699, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.kr. 1.281.711, og en egenkapital på t.kr. 897.204.

Selskabet har i regnskabsåret forestået drift af selskabets ejendom og årets resultat anses for tilfredsstillende, idet det kan bemærkes at årets resultat er påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi.

Udlejningsgraden har løbet af året været utilfredsstillende stigende, hvorfor udlejningsaktiviteten aktuelt er underlagt skærpet fokus

### **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 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 70,0 %.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Margretheholmen P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Margretheholmen P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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**

#### **Bruttoresultat**

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og afskrivninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttoresultat.

#### **Nettoomsætning**

I posten indgår nettoglejeindtægter 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og 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 i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved opgørelsen af dagsværdien er der anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. 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.

###### **Egenkapital**

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

###### **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	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.744</b>	<b>44.155</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-66.459	-8.880
<b>Driftsresultat</b>		<b>-20.715</b>	<b>35.275</b>
Andre finansielle indtægter		20	0
Andre finansielle omkostninger		-4	-192
<b>Resultat før skat</b>		<b>-20.699</b>	<b>35.083</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-20.699</b>	<b>35.083</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført underskud		-20.699	35.083
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-20.699</b>	<b>35.083</b>

**Margretheholmen P/S****Balance 31. december 2023**

	<b>Note</b>	<b>2023 tkr.</b>	<b>2022 tkr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.271.849	1.338.308
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.271.849</b>	<b>1.338.308</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.271.849</b>	<b>1.338.308</b>
Andre tilgodehavender		1.097	275
Periodeafgrænsningsposter		0	3
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.097</b>	<b>278</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.765</b>	<b>9.270</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.862</b>	<b>9.548</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.281.711</b>	<b>1.347.856</b>

## Margretheholmen P/S

### Balance 31. december 2023

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500	500
Overført overskud		896.704	917.403
<b>Egenkapital</b>		<b>897.204</b>	<b>917.903</b>
Gæld til ejere		364.642	409.642
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		328	1.187
Deposita		19.537	19.124
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>384.507</b>	<b>429.953</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>384.507</b>	<b>429.953</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.281.711</b>	<b>1.347.856</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

## Margretheholmen P/S

### Egenkapitaloppgørelsen

i t.kr.

	<b>Virksom heds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500	917.403	917.903
Årets resultat	0	-20.699	-20.699
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500</b>	<b>896.704</b>	<b>897.204</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Margretheholmen P/S

### Noter

#### 1. Bruttofortjeneste

Der er ingen ansatte i selskabet.  
Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

#### 2. Investeringsejendomme

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>
Kostpris primo	783.642	783.642
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>783.642</b>	<b>783.642</b>
Opskrivninger primo	563.546	563.546
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>563.546</b>	<b>563.546</b>
Af- og nedskrivninger primo	-8.880	0
Årets nedskrivninger	-66.459	-8.880
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-75.339</b>	<b>-8.880</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.271.849</b>	<b>1.338.308</b>

Ejendommen er fordelt på 328 boliglejemål og 242 parkeringspladser.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastkravet for den enkelte ejendom tillagt 2,00% som korrektion for den langsigtede inflation. Afkastkravet udgør 4,13% ultimo 2023 mod 3,625% ultimo 2022.

Ledelsen udøver skøn over de forventede lejeindtægter og drifts-og vedligeholdelsesomkostninger, der indgår i værdiberegningen. I de budgetterede lejeindtægter og drifts-og vedligeholdelsesomkostninger er der indregnet en forventet vækst på 2,00% svarende til den langsigtede inflation.

I de budgetterede lejeindtægter er der taget højde for en forventet tomgang, der udgør 2,0% på boliglejemål og 10,1% på parkeringspladser.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2023 udgør 38.804 kr. pr. kvm. mod 38.624 kr. pr. kvm. ultimo 2022.

#### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## **Margretheholmen P/S**

### **Noter**

#### **5. Ejerskab**

Selskabet er 100 % ejet af følgende pensionskasser, som besidder anparter, der er tillagt mindst 5 % af kapitalens stemmeregrettigheder, 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

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S, Grønjordsvej 10, 2300 København S, CVR.nr. 10 06 13 77