

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Herningvej 34  
4800 Nykøbing F

Telefon 54 84 88 00  
Telefax 54 84 88 11  
www.deloitte.dk

## **Marielyst Ejendomme ApS**

Industriholmen 21

2650 Hvidovre

CVR-nr. 35847839

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Robert Bruun

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Marielyst Ejendomme ApS

Industriholmen 21

2650 Hvidovre

CVR-nr.: 35847839

Stiftet: 07.05.2014

Hjemsted: Hvidovre

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Ole Beck, Formand

Robert Bruun

Søren Otto Jakobsen

### **Direktion**

Robert Bruun, Direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herningvej 34

4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Marielyst Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 08.06.2017

### Direktion

Robert Bruun  
Direktør

### Bestyrelse

Ole Beck  
Formand

Robert Bruun

Søren Otto Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Marielyst Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marielyst Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Nykøbing F, den 08.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Strange Hansen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis og indregne investeringsejendomme til dagsværdi opgjort efter en afkastbaseret model, da det vurderes at vise et mere retvisende billede af selskabets værdier.

Dette har medført at egenkapitalen primo og sammenligningstal er blevet ændret. Under anvendt regnskabspraksis er beskrevet de talmæssige påvirkninger heraf.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da ejendomsmarkedet er svingende.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>746.930</b>	<b>386</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.107.659	2.171
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.854.589</b>	<b>2.557</b>
Andre finansielle indtægter		982	4
Andre finansielle omkostninger		(195.848)	(128)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.659.723</b>	<b>2.433</b>
Skat af årets resultat	1	(365.139)	(538)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.294.584</b>	<b>1.895</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.294.584	1.895
		<b>1.294.584</b>	<b>1.895</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		11.581.000	10.308
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>11.581.000</b>	<b>10.308</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>11.581.000</b>	 <b>10.308</b>
 Andre tilgodehavender		8.869	218
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.869</b>	<b>218</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>9.608</b>	 <b>25</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>18.477</b>	 <b>243</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>11.599.477</b>	 <b>10.551</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		150.000	150
Overført overskud eller underskud		3.190.174	1.895
<b>Egenkapital</b>		<b>3.340.174</b>	<b>2.045</b>
Udskudt skat		903.318	538
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>903.318</b>	<b>538</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.487.300	4.757
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.487.300</b>	<b>4.757</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	268.434	264
Anden gæld		2.600.251	2.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.868.685</b>	<b>3.211</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.355.985</b>	<b>7.968</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.599.477</b>	<b>10.551</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	150.000	150.616	300.616
Ændring i regnskabspraksis	0	1.744.974	1.744.974
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>150.000</b>	<b>1.895.590</b>	<b>2.045.590</b>
Årets resultat	0	1.294.584	1.294.584
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>3.190.174</b>	<b>3.340.174</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	365.139	538
	<b>365.139</b>	<b>538</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		8.157.319
Tilgange		166.341
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>8.323.660</b>
Opskrivninger primo		2.149.681
Årets opskrivninger		1.107.659
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>3.257.340</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>11.581.000</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7,5% pr. 31.12.2016. En afkastsats på 7% vil medføre en dagsværdi på 12,4 mio.kr. og en afkastsats på 8% vil medføre en dagsværdi på 10,8 mio.kr.

Ejendommene er 100% udlejet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	268.434	264	4.487.300	3.407.196
	<b>268.434</b>	<b>264</b>	<b>4.487.300</b>	<b>3.407.196</b>

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter, 4.756 t.kr. er sikret ved pant i ejendommene.

Der er lyst ejerpantebreve på 2.200 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.581 t.kr.

Der er afgivet pantebrevsgarantier på 2.410 t.kr. overfor DLR Kredit A/S.

## 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 nedenstående regnskabspraksis.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af at ejendommene er blevet færdigrenoveret og fuldt udlejet har selskabet ændret regnskabspraksis for indregning af investeringsejendommene. Investeringsejendommene blev tidligere optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, men bliver nu målt til dagsværdi.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015.

Ændringen af regnskabspraksis har påvirket årets resultat for 2016 positivt med 864 t.kr. (2015 – positivt med 1.745 t.kr.), har påvirket balancesummen i 2016 med 1.108 t.kr. (2015 – positivt med 2.237 t.kr.) samt ændring på egenkapitalen 31.12.2016 positivt med 864 t.kr. (2015 – positivt med 1.745 t.kr.)

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsporteføje i regnskabsåret, herunder reparations – og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, kursregulering af gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, kursregulering af gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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