

# **Margrethevænget 12 A/S**

Hjemstedsadresse: Nordre Strandvej 10, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 36 90 93 15**

**Årsrapport 2015**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2016**

---

Dirigent  
Bo Bay Hougaard

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Margrethevænget 12 A/S Nordre Strandvej 10 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Bestyrelse</b>	Peter Møllerup (formand) Morten Mathiesen Bo Bay Hougaard
<b>Direktion</b>	Bo Bay Hougaard
<b>Stiftelsesdato</b>	1. juni 2015
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Selskabets ejendom er afhændet til tredjemand efter statusdagen, hvilket er afspejlet i den indregnede dagsværdi.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom er solgt efter regnskabsårets udløb. Selskabet er således uden aktivitet efter den 1. juni 2016.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni - 31. december 2015 for Margrethevænget 12 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2015.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 15. maj 2016.

### Direktion

Bo Bay Hougaard

### Bestyrelse

Peter Mollerup  
(formand)

Morten Mathiesen

Bo Bay Hougaard

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Margrethevænget 12 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

### Ejendomsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsudgifter fratrækkes. Dette omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonement, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter etc.

### Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Nordsjælland Ejendomme ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juni - 31. december

Note	2015
Nettoomsætning	976.311
Ejendomsomkostninger	194.292
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>782.019</b>
Andre eksterne omkostninger	55.769
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.698.340
Dagsværdiregulering af gæld	-574.553
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.850.037</b>
Finansielle indtægter	0
2 Finansielle omkostninger	383.600
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.466.437</b>
3 Skat af årets resultat	767.711
<b>Årets resultat</b>	<b>2.698.726</b>
<b>Resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	2.698.726
Overført til overført resultat	0
<b>Disponeret</b>	<b>2.698.726</b>

---

**Balance 31. december****Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2015</u>
	Investeringsejendomme	54.000.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>54.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>54.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	36.804
	Andre tilgodehavender	5.638
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>42.442</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>315.918</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>358.360</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>54.358.360</b>

---

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>
Selskabskapital	2.500.000
Overført resultat	0
Foreslået udbytte	2.698.726
<b>6 Egenkapital</b>	<b>5.198.726</b>
Hensættelse til udskudt skat	687.200
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>687.200</b>
<b>7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>39.032.128</b>
<b>Langfristet gæld</b>	<b>39.032.128</b>
<b>7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>400.000</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	7.605.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.600
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	1.248.899
Anden gæld	97.296
Selskabsskat	80.511
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>9.440.306</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>48.472.434</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>54.358.360</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>8 Eventualforpligtelser</b>	

---

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>
<b>1 Dagsværdireguleringer</b>	
Værdiregulering, ejendomsværdi	3.698.340
Værdiregulering, prioritetsgæld	-574.553
	<u><b>3.123.787</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Renteudgifter i øvrigt	383.600
	<u><b>383.600</b></u>
<b>3 Selskabsskat</b>	
Aktuel skat af årets resultat	80.511
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	687.200
	<u><b>767.711</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. juni	0
Årets tilgang	50.301.660
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>50.301.660</u>
Regulering til markedsværdi 1. juni	0
Årets regulering	3.698.340
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0
Regulering til markedsværdi 31. december	<u>3.698.340</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>54.000.000</u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juni	2.500.000	0	0
Årets resultat	0	0	2.698.726
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.698.726</u></b>

---

## Noter til årsrapporten

2015

---

### 6 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	37.432.128
Forfald 1-5 år	1.600.000
Forfald inden 1 år	400.000
	<hr/>
	<b>39.432.128</b>
	<hr/>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2015 t.kr. 39.432, er sikret ved pant i selskabets ejendom, Margrethevænget 12. 2665 Vallensbæk Strand.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nordsjælland Ejendomme ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter, med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter. Hæftelsen er subsidiært og begrænset til moderselskabets forholdsvise ejerandel i selskabet.