

---

# ***Ejendommen Marielundvej 20 A/S***

Store Kongensgade 67, 1264 København K

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 40 47 63 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/6 2021

Niels Ulrik Heine  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendommen Marielundvej 20 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2021

## Direktion

Claus Jacobsen

## Bestyrelse

Jürgen Hermann Sachse  
formand

Emil Kjær Normann Nielsen

Claus Jacobsen

Niels Ulrik Heine

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendommen Marielundvej 20 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Marielundvej 20 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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.

## 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 de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, den 24. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne33240

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Marielundvej 20 A/S Store Kongensgade 67 1264 København K  CVR-nr.: 40 47 63 26 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Jürgen Hermann Sachse, formand Emil Kjær Normann Nielsen Claus Jacobsen Niels Ulrik Heine
<b>Direktion</b>	Claus Jacobsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.592.609</b>	<b>4.508.679</b>
Personaleomkostninger	2	-80.000	-80.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-698.742	-330.348
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.813.867</b>	<b>4.098.331</b>
Finansielle omkostninger		-402.020	-297.517
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.411.847</b>	<b>3.800.814</b>
Skat af årets resultat	4	-317.355	-836.162
<b>Årets resultat</b>		<b>1.094.492</b>	<b>2.964.652</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		-1.905.508	2.964.652
		<b>1.094.492</b>	<b>2.964.652</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		43.152.560	41.119.216
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>43.152.560</b>	<b>41.119.216</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.152.560</b>	<b>41.119.216</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.500	0
Andre tilgodehavender		381.073	0
Periodeafgrænsningsposter		319.478	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>709.051</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.136.210</b>	<b>336.636</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.845.261</b>	<b>336.636</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.997.821</b>	<b>41.455.852</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		405.000	405.000
Overført resultat		1.059.144	2.964.652
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.464.144</b>	<b>3.369.652</b>
Hensættelse til udskudt skat		582.089	264.734
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>582.089</b>	<b>264.734</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.269.183	20.423.545
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.926.077	13.228.526
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>31.195.260</b>	<b>33.652.071</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.178.959	1.293.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.323.217	834.490
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6	1.302.449	959.926
Selskabsskat		0	571.428
Deposita		822.031	0
Anden gæld		129.672	510.206
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.756.328</b>	<b>4.169.395</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.951.588</b>	<b>37.821.466</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.997.821</b>	<b>41.455.852</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	405.000	2.964.652	0	3.369.652
Årets resultat	0	-1.905.508	3.000.000	1.094.492
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>405.000</b>	<b>1.059.144</b>	<b>3.000.000</b>	<b>4.464.144</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse og administration af fast ejendom.

## 2 Personaleomkostninger

Lønninger

	2020 DKK	2019 DKK
Lønninger	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Heraf udgør vederlag til bestyrelse:

Bestyrelse

Bestyrelse	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

## 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	698.742	330.348
	<b>698.742</b>	<b>330.348</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

Årets aktuelle skat	0	571.428
Årets udskudte skat	317.355	264.734
	<b>317.355</b>	<b>836.162</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	41.449.563
Tilgang i årets løb	<u>2.732.087</u>
Kostpris 31. december	<u>44.181.650</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	330.348
Årets afskrivninger	<u>698.742</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.029.090</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>43.152.560</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	15.078.764	16.204.675
Mellem 1 og 5 år	<u>4.190.419</u>	<u>4.218.870</u>
Langfristet del	19.269.183	20.423.545
Inden for 1 år	<u>1.178.959</u>	<u>1.293.345</u>
	<b><u>20.448.142</u></b>	<b><u>21.716.890</u></b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Efter 5 år	6.448.489	7.859.134
Mellem 1 og 5 år	<u>5.477.588</u>	<u>5.369.392</u>
Langfristet del	11.926.077	13.228.526
Inden for 1 år	<u>1.302.449</u>	<u>959.926</u>
	<b><u>13.228.526</u></b>	<b><u>14.188.452</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	43.152.560	41.119.216

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Marielundvej 20 A/S for 2020 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.