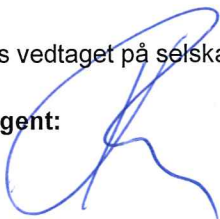


## Årsrapport for 2016

**Ejendomsaktieselskabet Marskensbo  
Vester Voldgade 104, st. th.  
1552 København V.  
CVR-nr. 87 80 27 28**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 8/5 2017

Dirigent:



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab for 1. januar 2016 - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 20

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo.

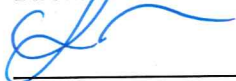
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.


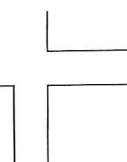
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

København, den 8. maj 2017

**Direktion:**

  
\_\_\_\_\_  
Lone Meier Nielsen

**Bestyrelse:**

  
\_\_\_\_\_  
Henrik Ravnild  
\_\_\_\_\_  
Lars Ole Jeppesen  
\_\_\_\_\_  
Lone Meier Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Marskensbo

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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 regler og 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 regnskabsbrugere 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 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.

København, den 8. maj 2017

**Hartzberg+**

CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Ejendomsaktieselskabet Marskensbo  
Vester Voldgade 104, st. th.  
1552 København V.

CVR-nr.: 87 80 27 28  
Stiftet: 10. oktober 1978  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:** Lone Meier Nielsen

**Bestyrelse:** Henrik Ravnild  
Lars Ole Jeppesen  
Lone Meier Nielsen

**Revision:** Hartzberg+  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Øster Allé 56, 1. Sal  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje ejendommen Marskensbo.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har været uændret i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat på kr. 1.605.507, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 84.591.594.

Selskabets resultat er som forventet.

### Forventninger til 2017

Forventningerne til 2017 er et resultat på niveau med regnskabsåret 2016.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

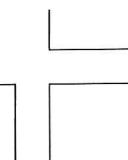
Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinsttab ved afhændelse af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

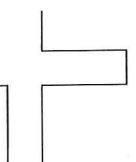
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkredittån 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 posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdi fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

#### Bruttoleje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Endelige medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignede ejendomme.

#### Tilgodehavender

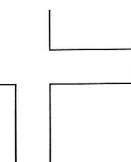
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen (fortsat)

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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%.

#### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat og vedligeholdelsesforpligtelser jf. Boligreguleringslovens §§ 18-18b og Lejelovens § 22. Hensatte forpligtelser måles til nominel værdi.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016

Note		2015 i 1.000 kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	3.043.489      702
1	Personaleomkostninger	<u>-181.106</u> <u>-175</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	2.862.383      527
	Andre finansielle indtægter	12.714      61
	Andre finansielle omkostninger	<u>-782.714</u> <u>-823</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	2.092.383      -235
2	Skat af årets resultat	<u>-486.876</u> <u>226</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>1.605.507</u> <u>-9</u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Overført resultat	<u>1.605.507</u> <u>-9</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u>1.605.507</u> <u>-9</u>

**Balance pr. 31. december 2016**  
**AKTIVER**

Note		2015 i 1.000 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsjendomme	157.399.000 <u>157.315</u>
		<u>157.399.000</u> <u>157.315</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>157.399.000</u> <u>157.315</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Periodeafgrænsningsposter	33.362      39
	Andre tilgodehavender	<u>436.572</u> <u>1.265</u>
		<u>469.934</u> <u>1.304</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>5.857.511</u> <u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.327.445</u> <u>1.304</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>163.726.445</u></u> <u><u>158.619</u></u>

**Balance pr. 31. december 2016**  
**PASSIVER**

Note		2015 i 1.000 kr.
4	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Selskabskapital	1.250.000
	Overført resultat	<u>83.341.594</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>84.591.594</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	
	Hensættelser til udskudt skat	23.567.875
	Andre hensatte forpligtelser	<u>3.865.169</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>27.433.044</u>
5	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
	Pengeinstitutter	21.329.000
	Realkreditinstitutter	25.837.501
	Deposita og forudbetalt leje	<u>3.769.197</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>50.935.698</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
5	Kortfristet del af langfristet gæld	0
	Gæld til pengeinstitutter	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	165.154
	Anden gæld	<u>600.955</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>766.109</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>163.726.445</u></u>
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	

## Noter

			2015 i 1.000 kr.
1	<b>PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
	Lønninger og vederlag	<u>181.106</u>	<u>175</u>
		<u>181.106</u>	<u>175</u>
	Det gennemsnitlige antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Regulering af udskudt skat	<u>486.876</u>	<u>-226</u>
		<u>486.876</u>	<u>-226</u>



## Noter

<b>3</b>	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. januar 2016	37.483.986	37.439.623
	Tilgang i året	30.511	44.363
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Kostpris 31. december 2016	 <u>37.514.497</u>	 <u>37.483.986</u>
	 Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	 119.831.377	 119.831.377
	Årets regulering til dagsværdi	<u>53.126</u>	<u>0</u>
	 <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	 <u>119.884.503</u>	 <u>119.831.377</u>
	 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	 <u>157.399.000</u>	 <u>157.315.363</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	<u><u>3,75</u></u>
------------------------------------	--------------------

### Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til at fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendoms- porteføje t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.	Regulering
0,25	147.539	157.399	-9.860
-0,25	168.668	157.399	11.269

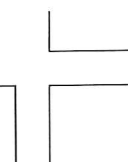
## Noter

### 4 EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	1.250.000	81.736.087	0	82.986.087
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.605.507</u>	<u>0</u>	<u>1.605.507</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u><u>1.250.000</u></u>	<u><u>83.341.594</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>84.591.594</u></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Selskabskapitalen består af aktier á kr. 50.000 og multipla heraf.  
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.



## Noter

### 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Pr. 31.12.2016 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2015 i 1.000 kr.
Pengeinstitutter	47.166.501	0	47.166.501	21.329
Realkreditinstitutter	0	0	0	19.628
Deposita og forudbetalt leje	<u>3.769.197</u>	<u>0</u>	<u>3.769.197</u>	<u>3.698</u>
	<u>50.935.698</u>	<u>0</u>	<u>50.935.698</u>	<u>44.655</u>

## Noter

### 6 EVENTUALFORPLIGTELSER

Der er ingen eventualforpligtelser.

### 7 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejerpantebreve store nom. kr. 21.329.000, kr. 385.000, kr. 5.619.880, samt kr. 1.084.217 med pant i ejendommen matr.nr. 5342 Udenbys Klædebo Kvarter er deponeret i selskabets eget arkiv.

Til sikkerhed for selskabets lån i Handelsbanken er der udstedt privat pantebrev på kr. 18.747.363 med pant i ejendom matr.nr. 5342 Udenbys Klædebo. Det private pantebrev er deponeret til sikkerhed for prioritetslån.

### 8 NÆRTSTÅENDE PARTER

Ejendomsaktieselskabet Marskensbo nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse:

Hans Göran Vilhelm Bergengren

#### Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

Hans Göran Vilhelm Bergengren

Hjularöds Gods 1

s-241 65 Harlösa

Sverige