

## Årsrapport for 2015

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

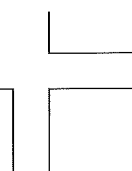
Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 9 / 5 2016

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 18



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

København, den 9. maj 2016

Direktion:



Lone Meier Nielsen

Bestyrelse:



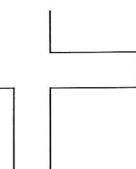
Henrik Ravnild



Lars Ole Jeppesen



Lone Meier Nielsen



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Marskensbo

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores 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. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

**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

### Hovedaktiviteter

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 2015 udviser et resultat på kr. -8.702, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 82.986.087.

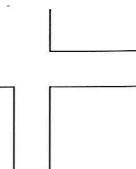
Selskabets resultat er som forventet.

### Forventninger til 2016

Forventningerne til 2016 er et resultat på niveau med regnskabsåret 2015.

### 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af obligationslån under prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser er sammenligningstal vedrørende indregning af obligationslån ikke tilrettet for 2015. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnote.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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 realkreditlån 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes for ejendommen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af 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 nettorealisationstværdi.

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 låneoptagelse 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2014 i 1.000 kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	701.658      2.991
1	Personaleomkostninger	<u>-174.674</u> <u>-174</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	526.984      2.817
	Andre finansielle indtægter	60.808      5
	Andre finansielle omkostninger	<u>-822.495</u> <u>-918</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	-234.703      1.904
2	Skat af årets resultat	<u>226.001</u> <u>-482</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>-8.702</u></u> <u><u>1.422</u></u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Overført resultat	<u>-8.702</u> <u>1.422</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><u>-8.702</u></u> <u><u>1.422</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**  
**AKTIVER**

Note		2014 i 1.000 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsjendomme	157.315.363 <u>157.271</u>
		<u>157.315.363</u> <u>157.271</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>157.315.363</u> <u>157.271</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Periodeafgrænsningsposter	38.338      270
	Andre tilgodehavender	<u>1.265.285</u> <u>1.044</u>
		<u>1.303.623</u> <u>1.314</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.303.623</u> <u>1.314</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>158.618.986</u></u> <u><u>158.585</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**  
**PASSIVER**

Note		2014 i 1.000 kr.
4	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Selskabskapital	1.250.000
	Overført resultat	<u>81.736.087</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>82.986.087</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	
	Hensættelser til udskudt skat	23.080.999
	Andre hensatte forpligtelser	<u>3.186.106</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>26.267.105</u>
5	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
	Pengeinstitutter	21.329.000
	Realkreditinstitutter	18.713.269
	Deposita og forudbetalt leje	<u>3.697.573</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>43.739.842</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
5	Kortfristet del af langfristet gæld	915.483
	Gæld til pengeinstitutter	4.356.953
	Anden gæld	<u>353.516</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.625.952</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>158.618.986</u></u>
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	

## Noter

		2014 i 1.000 kr.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger og vederlag	<u>174.674</u>	<u>174</u>
	<u>174.674</u>	<u>174</u>
Det gennemsnitlige antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-226.001	482
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-226.001</u>	<u>482</u>

## Noter

<b>3</b>	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. januar 2015	37.439.623	36.868.513
	Tilgang i året	44.363	571.110
	Afgang i året	0	0
	<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>37.483.986</b>	<b>37.439.623</b>
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	119.831.377	119.811.487
	Årets regulering til dagsværdi	0	19.890
	<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>119.831.377</b>	<b>119.831.377</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>157.315.363</b>	<b>157.271.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelt 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	3,75
------------------------------------	------

### Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatserne fører til et 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 ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering
0,25	147.544	157.315	-9.771
-0,25	168.470	157.315	11.155

## Noter

4	EGENKAPITAL	Pr. 01.01.2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	Pr. 31.12.2015
	Selskabskapital	1.250.000	0	0	1.250.000
	Ændring af regnskabspraksis - primo ændring af kreditinstitutter til amortiseret kostpris	775.871	0	0	775.871
	Overført resultat	<u>80.968.918</u>	<u>0</u>	<u>-8.702</u>	<u>80.960.216</u>
		<u><u>82.994.789</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-8.702</u></u>	<u><u>82.986.087</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. 31.12.2015 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2014 i 1.000 kr.
Pengeinstitutter	21.329.000	0	0	21.329
Realkreditinstitutter	19.628.752	915.483	14.863.107	21.265
Deposita og forudbetalt leje	<u>3.697.573</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.195</u>
	<u><u>44.655.325</u></u>	<u><u>915.483</u></u>	<u><u>14.863.107</u></u>	<u><u>45.789</u></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.

### 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

