
Marielundvej 34 ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 32 67 84 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2016

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Marielundvej 34 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. juni 2016

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Marielundvej 34 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Marielundvej 34 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Næstved, den 16. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Marielundvej 34 ApS
Gavnø 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 32 67 84 16
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Marielundvej 34 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendommen Marielundvej 34.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 139.835, heraf værdireguleringer på DKK -387.495, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.525.853.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		541.135	292.050
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	<u>-387.495</u>	<u>-799.415</u>
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		153.640	-507.365
Finansielle indtægter		134	69
Finansielle omkostninger	3	<u>-305.391</u>	<u>-274.754</u>
Resultat før skat		-151.617	-782.050
Skat af årets resultat	4	<u>11.782</u>	<u>1.618</u>
Årets resultat		<u>-139.835</u>	<u>-780.432</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-139.835</u>	<u>-780.432</u>
		<u>-139.835</u>	<u>-780.432</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		13.600.000	13.600.000
Materielle anlægsaktiver	5	13.600.000	13.600.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		7.701	0
Finansielle anlægsaktiver		7.701	0
Anlægsaktiver		13.607.701	13.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		245.487	234.284
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	44.731
Andre tilgodehavender		122.924	0
Udskudt skatteaktiv	7	289.000	305.000
Tilgodehavender		657.411	584.015
Likvide beholdninger		77.869	6.086
Omsætningsaktiver		735.280	590.101
Aktiver		14.342.981	14.190.101

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.400.853	3.540.688
Egenkapital	6	3.525.853	3.665.688
Gæld til realkreditinstitutter		4.008.864	4.427.337
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.614.575	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.623.439	4.427.337
Gæld til realkreditinstitutter	8	421.810	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		295.836	130.073
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	5.002.947
Anden gæld		476.043	564.056
Kortfristede gældsforpligtelser		1.193.689	6.097.076
Gældsforpligtelser		10.817.128	10.524.413
Passiver		14.342.981	14.190.101
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har modtaget støtte- og hensigtserklæringer fra koncernforbundne selskaber, der sikrer fornøden likviditet de kommende 12 måneder.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-381.023	-796.039
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-6.472	-3.376
	-387.495	-799.415

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	214.410	195.926
Andre finansielle omkostninger	90.981	78.828
	305.391	274.754

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-27.782	-53.618
Årets udskudte skat	16.000	52.000
	-11.782	-1.618

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	16.558.333
Tilgang i årets løb	381.023
Kostpris 31. december	16.939.356
Værdireguleringer 1. januar	-2.958.333
Årets værdireguleringer	-381.023
Værdireguleringer 31. december	-3.339.356
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.600.000

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på 9.

Tomgangslejen er fastlagt til 13% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 13% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 4% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 2,5% af lejeindtægterne.

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret		I alt
		metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	13.600.000	0	0	13.600.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	13.600.000	0	0	13.600.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 9,2%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	8,7	9,2	9,7
Dagsværdi	14.400.000	13.600.000	12.900.000
Ændring i dagsværdi	800.000	0	-700.000

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt en gennemsnitligt tomgang på 13%.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i tomgang	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Tomgang	12,5	13,0	13,5
Dagsværdi	13.700.000	13.600.000	13.500.000
Ændring i dagsværdi	100.000	0	-100.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	3.540.688	3.665.688
Årets resultat	0	-139.835	-139.835
Egenkapital 31. december	125.000	3.400.853	3.525.853

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-201.000	-177.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-14.000	-7.000
Låneomkostninger	-2.000	-1.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-273.000	-297.000
Overført til udskudt skatteaktiv	490.000	482.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	490.000	482.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-201.000	-177.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>289.000</u>	<u>305.000</u>

8 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.382.139	2.807.337
Mellem 1 og 5 år	1.626.725	1.620.000
Langfristet del	<u>4.008.864</u>	<u>4.427.337</u>
Inden for 1 år	421.810	400.000
	<u>4.430.674</u>	<u>4.827.337</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	5.614.575	0
Langfristet del	<u>5.614.575</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.002.947
	<u>5.614.575</u>	<u>5.002.947</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.600.000	13.600.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse i en tilknyttet virksomhed:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.600.000	13.600.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med tilknyttet virksomhed:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 8.500.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.600.000	13.600.000
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende til juni 2017.		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Marielundvej 34 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager udgangspunkt i opgørelsen fra ejendomsmægler.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

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, 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.

Regnskabspraksis

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.