
Marielundvej 34 ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 32 67 84 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 31. maj 2017

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Marielundvej 34 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marielundvej 34 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Slagelse, den 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Marielundvej 34 ApS for 2016 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 2016 udviser et overskud på DKK 222.287, heraf værdireguleringer på DKK 16.773, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.748.140.

Kapitalberedskabet

For koncernen som helhed har finansieringsstrategien været at støtte internt med overskydende likviditet for at minimere eksterne finansieringsudgifter, ligesom man i 2017 har samlet bankfinansieringen hos ét pengeinstitut med lavere eksterne kapitaludgifter til følge. Det er ledelsens vurdering, at selskaberne med virkning i 2017 vil opnå lavere bidragssatser på realkreditlån. Denne optimering af kapitaludgifterne medfører væsentlige besparelser i 2017 og fuld effekt i 2018.

Selskabernes aktiviteter har udviklet sig positivt i 2016, og der er samme fokus på optimering af udlejning og et lavere omkostningsniveau i 2017.

For koncernen som helhed er der i 2016 afdraget bank- og realkreditgæld på ca. 5 mDKK. Likviditet fra den løbende drift i 2017 har den fornødne likviditetsfrembringelse til at opfylde koncernens afdragsforpligtelser.

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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		531.883	541.135
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	16.773	-387.495
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		548.656	153.640
Finansielle indtægter		17	134
Finansielle omkostninger	2	-324.554	-305.391
Resultat før skat		224.119	-151.617
Skat af årets resultat	3	-1.832	11.782
Årets resultat		222.287	-139.835

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		222.287	-139.835
		222.287	-139.835

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		13.606.250	13.600.000
Materielle anlægsaktiver	4	13.606.250	13.600.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		7.701	7.701
Finansielle anlægsaktiver		7.701	7.701
Anlægsaktiver		13.613.951	13.607.701
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		178.809	245.487
Andre tilgodehavender		27.011	122.924
Udskudt skatteaktiv	6	287.000	289.000
Tilgodehavender		492.820	657.411
Likvide beholdninger		21.285	77.869
Omsætningsaktiver		514.105	735.280
Aktiver		14.128.056	14.342.981

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.623.140	3.400.853
Egenkapital	5	3.748.140	3.525.853
Gæld til realkreditinstitutter		3.602.904	4.008.864
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.713.318	5.614.575
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.316.222	9.623.439
Gæld til realkreditinstitutter	7	404.367	421.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.793	295.836
Anden gæld		562.534	476.043
Kortfristede gældsforpligtelser		1.063.694	1.193.689
Gældsforpligtelser		10.379.916	10.817.128
Passiver		14.128.056	14.342.981
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-381.023
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	16.773	-6.472
	16.773	-387.495
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	225.378	214.410
Andre finansielle omkostninger	99.176	90.981
	324.554	305.391
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-168	-27.782
Årets udskudte skat	2.000	16.000
	1.832	-11.782
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		16.939.356
Tilgang i årets løb		6.250
Kostpris 31. december		16.945.606
Værdireguleringer 1. januar		-3.339.356
Værdireguleringer 31. december		-3.339.356
Regnskabsmæssig værdi 31. december		13.606.250

Noter til årsregnskabet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	13.606.250	13.600.000
Budgetperiode	2017	2016
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	15	15
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	7	7
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4	4

Måling af investeringsejendomme

	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	0	13.600.000	0	13.600.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	15.100.000	0	15.100.000

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav 8,25 %.

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	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	7,75	8,25	8,75
Dagsværdi	14.500.000	13.600.000	12.800.000
Ændring i dagsværdi	900.000	0	-800.000

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en tomgang på 15 %.

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

Ændringer i tomgang	-1,0 % DKK	Basis DKK	1,0 % DKK
Tomgang	14,0	15,0	16,0
Dagsværdi	13.800.000	13.600.000	13.400.000
Ændring i dagsværdi	200.000	0	-200.000

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	3.400.853	3.525.853
Årets resultat	0	222.287	222.287
Egenkapital 31. december	125.000	3.623.140	3.748.140

6 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	-155.000	-201.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-44.000	-14.000
Låneomkostninger	0	-2.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-243.000	-273.000
Overført til udskudt skatteaktiv	442.000	490.000
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	442.000	490.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-155.000	-201.000
Regnskabsmæssig værdi	287.000	289.000

Noter til årsregnskabet

7 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.971.582	2.382.139
Mellem 1 og 5 år	1.631.322	1.626.725
Langfristet del	<u>3.602.904</u>	<u>4.008.864</u>
Inden for 1 år	<u>404.367</u>	<u>421.810</u>
	<u>4.007.271</u>	<u>4.430.674</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>5.713.318</u>	<u>5.614.575</u>
Langfristet del	5.713.318	5.614.575
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.713.318</u>	<u>5.614.575</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.606.250	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	13.606.250	13.600.000
Den tilknyttede virksomhed har ikke forpligtelser overfor bankforbindelsen pr. 31. december 2016.		
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	13.606.250	13.600.000
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende de kommende 12 måneder.		
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.		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>13.606.250</u>	<u>13.600.000</u>

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Marielundvej 34 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

Noter, 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

Investeringsjendomme

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter 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 rentekomkostning over låneperioden.

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