

MGE STRANDVEJEN 141, HELLERUP ApS

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/02/2014

Claus Vange Mynster

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MGE STRANDVEJEN 141, HELLERUP ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 34044600
Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr: 33771231

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for MGE Strandvejen 141, Hellerup ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/02/2014

Direktion

Mikael Goldschmidt

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har besluttet at fravælge revisionen fra og med regnskabsåret 2013/14. Selskabet opfylder kravene hertil i ÅRL § 135 stk. 1, 2. pkt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i MGE STRANDVEJEN 141, HELLERUP ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE STRANDVEJEN 141, HELLERUP ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 handlinger 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 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Hellerup, 27/02/2014

Mikkel Sthyr

statsautoriseret revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS

STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

René Poulsen

statsautoriseret revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS

STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. september 2012 - 30. september 2013 udgør - 3.915 t.kr. før skat mod 8.695 t.kr. i sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 30. september 2013 udgør 4.860 t.kr. mod 8.775 t.kr. pr. 30. september 2012. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Til sikring af selskabets fortsatte drift, har selskabets ultimative moderselskab M. Goldschmidt Holding A/S afgivet støtteerklæring for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Fremtid

For regnskabsperioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014 forventes et tilfredsstillende resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Værdireguleringer af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme vedrører årets urealiserede værdiregulering, der kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

Værdiregulering af prioritetsgæld

Værdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi m.m. omfatter årets urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld og gældsposter afledt af ejendomsinvesteringer.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBIT-reglen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normalt driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). Den anvendte afkastprocent ligger for lignende ejendomme i koncernen inden for følgende afkast 3,5% - 5,5%.

I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi.

I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforskel for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Værdireguleringen af investerings ejendomme føres via resultatopgørelsen under posten Værdiregulering af ejendomme.

Ejendomme, der er opkøbt med henblik på videresalg i løbet af kort tid eller med henblik på ombygning og/eller renovering og efterfølgende salg (handelsejendomme) eller sådanne ejendomme under opførelse, indregnes som omsætningsaktiver. Handelsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af afholdte forbedringer. Såfremt ejendommene efterfølgende reklassificeres til investerings ejendomme foretages omvurdering til dagsværdi på tidspunktet for reklassifikationen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Værdireguleringen af prioritetsgæld til dagsværdi føres via resultatopgørelsen under posten Værdiregulering af gæld til dagsværdi m.m..

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		2.121.536	2.054.729
Andre eksterne omkostninger		-95.882	-133.256
Ejendomsomkostninger		-379.845	-470.715
Bruttoresultat		1.645.809	1.450.758
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-6.200.000	11.469.898
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		77.908	-716.816
Andre finansielle indtægter	1	41.485	403
Øvrige finansielle omkostninger	2	-785.682	-602.243
Ordinært resultat før skat		-5.220.480	11.602.000
Skat af årets resultat	3	1.305.150	-2.906.510
Årets resultat		-3.915.330	8.695.490
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.915.330	8.695.490
I alt		-3.915.330	8.695.490

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		0	56.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	0	56.700.000
Anlægsaktiver i alt		0	56.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.553
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.813.160	0
Andre tilgodehavender		0	169.229
Periodeafgrænsningsposter		0	29.877
Tilgodehavender i alt	5	6.813.160	214.659
Likvide beholdninger		204.970	2.623
Omsætningsaktiver i alt		7.018.130	217.282
AKTIVER I ALT		7.018.130	56.917.282

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		4.780.160	8.695.490
Egenkapital i alt	6	4.860.160	8.775.490
Hensættelse til udskudt skat		0	2.688.300
Hensatte forpligtelser i alt		0	2.688.300
Gæld til realkreditinstitutter		0	41.809.045
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.682.203
Skyldig selskabsskat		1.383.150	218.210
Anden gæld		0	508.539
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	1.383.150	45.217.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.922	133.741
Skyldig selskabsskat		218.210	0
Anden gæld		541.688	101.754
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		774.820	235.495
Gældsforpligtelser i alt		2.157.970	45.453.492
PASSIVER I ALT		7.018.130	56.917.282

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2011/2012 kr.
Renteindtægter, bankindeståender	1.063	63
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	39.125	0
Øvrige finansielle indtægter	1.297	340
	<u>41.485</u>	<u>403</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/2012 kr.
Prioritetsrenter	685.190	372.776
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	62.772	174.287
Garantiprovision	0	29.334
Depotgebyrer mv.	37.717	25.724
Andre renteomkostninger	3	122
	<u>785.682</u>	<u>602.243</u>

3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktuel skat	1.383.150	218.210
Ændring af udskudt skat	-2.688.300	2.688.300
	<u>-1.305.150</u>	<u>2.906.510</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	45.230.102
Tilgang	0
Afgang	-45.230.102
Kostpris ultimo	0
Dagværdiregulering	11.469.898
Årets dagværdiregulering	-11.469.898
Dagværdiregulering ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2013	0

5. Tilgodehavender i alt

Af regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forventes t.kr. 6.813 udnyttet i perioden ud over 1 år.

6. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	8.695.490	8.775.490
Årets resultat	0	-3.915.330	-3.915.330
Egenkapital ultimo	80.000	4.780.160	4.860.160

Til sikring af selskabets fortsatte drift, har selskabets ultimative moderselskab M. Goldschmidt Holding A/S afgivet støtteerklæring for det kommende regnskabsår.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2012/13	2011/12 kr.
Efter 5 år eller senere forfalder:		
Prioritetsgæld	0	41.809.045
	0	41.809.045

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter for solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende ejer med mere end 5% af selskabets kapital:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København (100%).

Koncernforhold

MGE Strandvejen 141, Hellerup ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25 København.