

Læhegnet 71 - 75 A/S

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/01/2013

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

Læhegnet 71 - 75 A/S

Grønningen 25

1270 København K

Telefonnummer: 33 63 09 00

Fax: 33 63 09 29

e-mailadresse: mail@mgh.dk

CVR-nr: 28118651

Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

CVR-nr: 33771231

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Læhegnet 71-75 A/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/01/2013

Direktion

Henrik Lið

Bestyrelse

Mikael Goldschmidt

Henrik Lið

Claus Vange Mynster

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Læhegnet 71-75 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Læhegnet 71-75 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012, 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, 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi gør opmærksom på, at selskabet i strid med bogføringslovens § 10 ikke har opbevaret regnskabsmaterialet for 2009/10, 2008/09 og 2007/08.

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, 31/01/2013

Mikkel Sthyr
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Jes Venggaard
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål 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. oktober 2011 - 30. september 2012 udgør 32 t.kr. mod 12.077 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 30. september 2012 udgør 11.954 t.kr. mod 11.922 t.kr. pr. 30. september 2012. Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Ledelsen har for regnskabsåret foreslået udbytte på t.kr. 4.266.

For regnskabsperioden 1. oktober 2012 – 30. september 2013 forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 lignede ejendomme i koncernen inden for følgende afkast 5,5%-8,5%.

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning		1.878.306	1.274.131
Andre eksterne omkostninger		-63.686	-124.345
Ejendomsomkostninger		-297.099	-801.190
Bruttoresultat		1.517.521	348.596
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	14.423.251
Resultat af ordinær primær drift		1.517.521	14.771.847
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-769.433	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-251.517	-351.647
Andre finansielle indtægter	1	148.456	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-602.166	-562.471
Ordinært resultat før skat		42.861	13.857.729
Skat af årets resultat	3	-10.490	-1.780.632
Årets resultat		32.371	12.077.097
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.265.606	0
Overført resultat		-4.233.235	12.077.097
I alt		32.371	12.077.097

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger		29.400.000	28.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	29.400.000	28.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.551.904	0
Andre tilgodehavender		446.297	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.998.201	0
Anlægsaktiver i alt		33.398.201	28.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.008	0
Tilgodehavende skat		0	9.144
Andre tilgodehavender		63.246	147.832
Periodeafgrænsningsposter		119.080	186.492
Tilgodehavender i alt		217.334	343.468
Likvide beholdninger		32.794	168.947
Omsætningsaktiver i alt		250.128	512.415
AKTIVER I ALT		33.648.329	28.612.415

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	5	1.100.000	1.100.000
Overført resultat		6.588.576	10.821.811
Forslag til udbytte		4.265.606	0
Egenkapital i alt	6	11.954.182	11.921.811
Hensættelse til udskudt skat		1.791.122	1.780.632
Hensatte forpligtelser i alt		1.791.122	1.780.632
Gæld til realkreditinstitutter		17.809.816	11.283.787
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.785.146
Anden gæld		1.114.265	121.722
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	18.924.081	13.190.655
Gæld til realkreditinstitutter		682.000	1.275.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.706	32.151
Anden gæld		278.238	412.166
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		978.944	1.719.317
Gældsforpligtelser i alt		19.903.025	14.909.972
PASSIVER I ALT		33.648.329	28.612.415

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteindtægter, bank	641	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	88.569	0
Øvrige renteindtægter	59.246	0
	<u>148.456</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Prioritetsrenter	411.451	553.661
Renteomkostninger, bankgæld	512	0
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	55.811	8.810
Garantiprovision	4.468	0
Gebyr	129.924	0
	<u>602.166</u>	<u>562.471</u>

3. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	10.490	3.275.275
Regulering vedrørende tidligere år	0	-1.494.643
	<u>10.490</u>	<u>1.780.632</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	35.986.298
Tilgang	2.069.434
Afgang	0
Kostpris ultimo	38.055.732
Dagsværdiregulering primo	-7.886.298
Årets dagsværdiregulering	-769.434
Dagsværdiregulering ultimo	-8.655.732
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.400.000

Bogført værdi af pansat ejendom udgør kr. 29.400.000.

5. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Aktiekapitalen består af 11.000 aktier a 100 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 30.09.2007.	1.000.000
Tilgang 01.12.2008, kapitaludvidelse	100.000
Aktie-/anpartskapital ultimo	1.100.000

6. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.100.000	10.821.811	0	11.921.811
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-4.233.235	4.265.606	32.371
Egenkapital ultimo	1.100.000	6.588.576	4.265.606	11.954.182

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Efter 5 år eller senere forfalder:		
Prioritetsgæld	14.323.000	6.373.000
	<u>14.323.000</u>	<u>6.373.000</u>

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser udover det i årsrapporten anførte.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom med bogført værdi på t. kr. 29.400 pr. 30.09.2012.

Udskudt skatteforpligtelse:

I selskabets udskudte skatteforpligtelse er modregnet værdi af fradragsbegrænsede renter efter EBIT-reglen med t.kr. 69, som ikke kan anvendes ved afhændelse af selskabet.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende ejer mere end 5% af selskabets kapital:

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

Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 18. feb 2013.