

MGE Nørregade 4, København ApS

Årsrapport

1. oktober 2013 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2015

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 Nørregade 4, København ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 34888272

Regnskabsår: 01/10/2013 - 31/12/2014

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014 for Baunetoften ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. oktober 2013 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/05/2015

Direktion

Mikael Goldschmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BAUNETOFTEN ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BAUNETOFTEN ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014, 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014 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, 28/05/2015

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. oktober 2013 - 31. december 2014 udgør -1.977 t.kr. mod -28 t.kr. i sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør 5.201 t.kr. mod 7.177 t.kr. pr. 30. september 2013.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

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. januar 2015 - 31. december 2015 forventes et tilfredsstillende resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er anvendt enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Selskabet har ligesom hele M. Goldschmidt Holding A/S koncernen ændret regnskabsår for perioden 1. oktober - 30. september til 1. januar - 31. december. Regnskabet for 2013/14 dækker 15 måneder for perioden 1. oktober 2013 - 31. december 2014.

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

Materielle anlægsaktiver

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).

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. Den anvendte

afkastprocent er 5,5%.

Værdireguleringen af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

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 med 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 2013 - 31. dec 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Nettoomsætning		280.576	107.934
Eksterne omkostninger		-25.762	-19.240
Ejendomsomkostninger		-91.531	-27.531
Resultat af ordinær primær drift		163.283	61.163
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.750.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		8.800	-81.466
Andre finansielle indtægter	1	109.227	1.227
Øvrige finansielle omkostninger		-64.626	-16.133
Ordinært resultat før skat		-2.533.317	-35.209
Skat af årets resultat	2	556.707	7.059
Årets resultat		-1.976.610	-28.150
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.976.610	-28.150
I alt		-1.976.610	-28.150

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Grunde og bygninger		0	19.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	19.000.000
Anlægsaktiver i alt		0	19.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.614.080	123.436
Udskudte skatteaktiver		566.469	9.759
Andre tilgodehavender		0	10.116
Periodeafgrænsningsposter		0	52.831
Tilgodehavender i alt	4	5.180.549	196.281
Likvide beholdninger		35.266	384
Omsætningsaktiver i alt		5.215.815	196.665
Aktiver i alt		5.215.815	19.196.665

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		5.100.814	7.077.424
Egenkapital i alt	5	5.200.814	7.177.424
Gæld til realkreditinstitutter		0	11.421.047
Skyldig selskabsskat		0	2.700
Anden gæld		0	332.970
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	11.756.717
Gæld til realkreditinstitutter		0	200.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.001	62.506
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.001	262.524
Gældsforpligtelser i alt		15.001	12.019.241
Passiver i alt		5.215.815	19.196.665

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	109.227	1.227
	<u>109.227</u>	<u>1.227</u>

2. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Aktuel skat	0	2.700
Ændring af udskudt skat	-556.710	-9.759
Regulering til tidligere år	3	0
	<u>-556.707</u>	<u>-7.059</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	19.000.000
Tilgang	0
Afgang	-19.000.000
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Dagsværdiregulering primo	0
Årets dagsværdiregulering	0
Dagsværdiregulering ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

4. Tilgodehavender i alt

I regnskabsposten udskudte skatteaktiver forventes t.kr. 453 udnyttet i perioden ud over 1 år.

Posten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder tidligst til afregning om 12 måneder.

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	100.000	7.077.424	7.177.424
Årets resultat	0	-1.976.610	-1.976.610
Egenkapital ultimo	100.000	5.100.814	5.200.814

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter á nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Saldo primo	100.000	0
Stiftelse	0	80.000
Kapitalforhøjelse	0	20.000
	100.000	100.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

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

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

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

Koncernforhold

MGE Nørregade 4, København ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.