



STATSAUTORISERED  
REVISORER

# MNG INVEST ApS

CVR-nr. 30 24 62 92

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2014.

Michael Julius Gravgaard  
Dirigent

**København:**  
Nørre Farinagsgade 11  
1364 København K  
Tel +45 70 15 78 11  
Fax +45 70 15 78 12

**Farum:**  
Hovedgaden 9  
3520 Farum  
Tel +45 44 48 07 85  
Fax +45 44 48 03 63

**Aarhus:**  
Olof Palmes Alle 25A.1  
8200 Aarhus N  
Tel +45 72 410 800  
Fax +45 72 410 801

info@ap.dk  
www.ap.dk  
CVR.nr. 34 88 49 35

AP's Statsautoriserede Revisorer P/S

*An independent member firm of*  
**MOORE STEPHENS**  
INTERNATIONAL LIMITED

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |             |
| Ledelsespåtegning                                  | 1           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                                | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>   |             |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5           |
| Resultatopgørelse                                  | 10          |
| Balance  | 11          |
| Noter  | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for MNG INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. juni 2014

**Direktion**



Michael Julius Gravgaard

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til kapitalejeren i MNG INVEST ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for MNG INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

### **Forbehold**

#### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Vi tager forbehold for værdiansættelse af selskabets ejendom, idet ejendommen er værdiansat t.kr. 750 - 1.000 højere end umiddelbart foreliggende dokumentation.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 13. juni 2014

**AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**



Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

MNG INVEST ApS  
Jyllandsvej 15, kl.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 24 62 92  
Stiftet: 9. februar 2007  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Michael Julius Gravgaard

**Revision**

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MNG INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |        |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MNG INVEST ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved momdregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| Note   | 2013<br>kr.    | 2012<br>t.kr. |
|--|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>555.623</b> | <b>125</b>    |
| 2 Personaleomkostninger                                      | -510           | -88           |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver            | -30.068        | -18           |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 24.570         | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                       | <b>549.615</b> | <b>19</b>     |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder     | 0              | -3            |
| Andre finansielle indtægter                                  | 89.539         | 96            |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                            | -94.472        | -149          |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>544.682</b> | <b>-37</b>    |
| Skat af årets resultat                                       | 60.895         | 0             |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>605.577</b> | <b>-37</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                |               |
| Overføres til overført resultat                              | 605.577        | 0             |
| Disponeret fra overført resultat                             | 0              | -37           |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>605.577</b> | <b>-37</b>    |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                               | 2013                    | 2012                |
|--|-------------------------|---------------------|
| <u>Note</u>                                  | kr.                     | t.kr.               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                     |
| Investeringsejendomme                        | 3.259.698               | 3.018               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 102.731                 | 133                 |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>3.362.429</u>        | <u>3.151</u>        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 558.000                 | 558                 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>558.000</u>          | <u>558</u>          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>3.920.429</u></b> | <b><u>3.709</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 155.306                 | 138                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 237.849                 | 159                 |
| Udsudte skatteaktiver                        | 0                       | 19                  |
| Andre tilgodehavender                        | 1.019.001               | 1.169               |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 5.265                   | 9                   |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>1.417.421</u>        | <u>1.494</u>        |
| Likvide beholdninger                         | 115.850                 | 12                  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>1.533.271</u></b> | <b><u>1.506</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>5.453.700</u></b> | <b><u>5.215</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |  | 2013             | 2012         |
|-------------------------------|--|------------------|--------------|
| <u>Note</u>                   |  | kr.              | t.kr.        |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                  |              |
| 4                             | Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125          |
| 5                             | Overført resultat                        | 230.789          | -375         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>355.789</b>   | <b>-250</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                  |              |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 3.996            | 0            |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>3.996</b>     | <b>0</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                  |              |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.581.091        | 1.606        |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 2.554.576        | 3.088        |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 4.135.667        | 4.694        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 244.800          | 0            |
|                               | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 35.245           | 0            |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0                | 7            |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.180            | 1            |
|                               | Selskabsskat                             | 104.500          | 0            |
|                               | Anden gæld                               | 572.523          | 763          |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 958.248          | 771          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>5.093.915</b> | <b>5.465</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>5.453.700</b> | <b>5.215</b> |

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

|   | 2013<br>kr.    | 2012<br>t.kr. |
|---|----------------|---------------|
| <b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>  |                |               |
| Selskabets væsentligste hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed indenfor ejendomme og værdipapirer samt drive konsulentvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed. |                |               |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>   |                |               |
| Lønninger og gager  | 0              | 84            |
| Andre omkostninger til social sikring   | 0              | 1             |
| Personaleomkostninger i øvrigt  | 510            | 3             |
|   | <u>510</u>     | <u>88</u>     |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>   |                |               |
| Renter, tilknyttede virksomheder  | -1.178         | 7             |
| Andre renteomkostninger   | 95.650         | 142           |
|   | <u>94.472</u>  | <u>149</u>    |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>  |                |               |
| Virksomhedskapital 1. januar 2013   | 125.000        | 125           |
|   | <u>125.000</u> | <u>125</u>    |
| Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.   |                |               |
| <b>5. Overført resultat</b>   |                |               |
| Overført resultat 1. januar 2013  | -374.788       | -338          |
| Årets overførte overskud eller underskud  | 605.577        | -37           |
|   | <u>230.789</u> | <u>-375</u>   |

## Noter

---

|                                |                                     |  | 31/12 2013<br>kr.                        | 31/12 2012<br>t.kr.                        |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| <b>6. Gældsforpligtelser</b>   |                                     |  |  |  |
|                                | <b>Afdrag<br/>første år<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2013<br/>kr.</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2012<br/>t.kr.</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                                   | 1.605.661                              | 1.581.091                                | 1.606                                      |
| Gæld til pengeinstitutter      | 244.800                             | 1.575.376                              | 2.799.376                                | 3.088                                      |
|                                | <b>244.800</b>                      | <b>3.181.037</b>                       | <b>4.380.467</b>                         | <b>4.694</b>                               |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst pantstiftende på t.kr. 40, der giver pant i investeringsejendomme. Pantstiftende er til sikkerhed for gæld til ejerforeningen.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.581, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 3.260.