

MGE Livjægergade 17 ApS

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/02/2013

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

MGE Livjægergade 17 ApS
Grønningen 25
1270 København K
Telefonnummer: 33630900
Fax: 33630929
e-mailadresse: mail@mgh.dk
CVR-nr: 32342264
Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr: 33771231

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for MGE Livjægergade 17 ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/02/2013

Direktion

Mikael Goldschmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til Anpartshaverne i MGE Livjærgade 17 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE Livjærgade 17 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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

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, 27/02/2013

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statautoriseret
Revisionspartnerselskab

Jes Venggaard
Statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statautoriseret
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 2011 - 30. september 2012 udgør 8.654 t.kr. mod -13 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 30. september 2012 udgør 8.721 t.kr. mod 67 t.kr. pr. 30. september 2011. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 2012 – 30. september 2013 forventes et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. med tilvalg af indregning og måling af kapitalandele i henhold til den indre værdis metode.

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, transaktioner og kursreguleringer af gældsforpligtelser.

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 poster 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). Den anvendte afkastprocent ligger for lignende ejendomme i koncernen inden for følgende afkast blandet benyttet ejendom 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger

tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

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.	2011 kr.
Nettoomsætning		5.235.621	0
Eksterne omkostninger		-104.521	-14.625
Ejendomsomkostninger		-1.059.766	0
Resultat af ordinær primær drift		4.071.334	-14.625
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.178.882	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-1.113.604	0
Andre finansielle indtægter	1	15.114	443
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.611.786	-3.103
Ordinært resultat før skat		11.539.940	-17.285
Skat af årets resultat	3	-2.886.182	4.321
Årets resultat		8.653.758	-12.964
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		8.653.758	-12.964
I alt		8.653.758	-12.964

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		68.500.000	94.465
Materielle anlægsaktiver i alt	4	68.500.000	94.465
Udskudte skatteaktiver		0	4.321
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	4.321
Anlægsaktiver i alt		68.500.000	98.786
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		418.867	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	33.823.736
Periodeafgrænsningsposter		147.067	0
Tilgodehavender i alt		565.934	33.823.736
Likvide beholdninger		1.594	81.014
Omsætningsaktiver i alt		567.528	33.904.750
AKTIVER I ALT		69.067.528	34.003.536

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		80.000	80.000
Overført resultat		8.640.795	-12.964
Egenkapital i alt	5	8.720.795	67.036
Hensættelse til udskudt skat		2.300.500	0
Hensatte forpligtelser i alt		2.300.500	0
Gæld til realkreditinstitutter		40.601.604	33.929.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.784.201	0
Anden gæld		1.755.956	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	57.141.761	33.929.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.225	0
Skyldig selskabsskat		581.361	0
Anden gæld		231.886	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		904.472	7.500
Gældsforpligtelser i alt		58.046.233	33.936.500
PASSIVER I ALT		69.067.528	34.003.536

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2011/2012 kr.	2011 kr.
Renteindtægter, bankindeståender	1.214	14
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	13.900	429
	<u>15.114</u>	<u>443</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/2012 kr.	2011 kr.
Prioritetsrenter	830.914	0
Renteomkostninger, bankgæld	291.074	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	383.982	103
Garantiprovision	69.154	0
Depotgebyrer mv.	8.851	3.000
Andre renteomkostninger	27.811	0
	<u>1.611.786</u>	<u>3.103</u>

3. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	581.361	0
Ændring af udskudt skat	2.304.821	-4.321
	<u>2.886.182</u>	<u>-4.321</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2011/2012 kr.	2011 kr.
Investerings ejendomme		
Kostpris 01.10.2011	94.465	0
Tilgang	58.226.653	94.465
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	58.321.118	94.465
Dagværdiregulering primo	0	0
Årets dagværdiregulering	10.178.882	0
Dagsværdiregulering ultimo	10.178.882	0
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2012	68.500.000	94.465

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 68.500 t.kr.

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	-12.964	0	67.036
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	8.653.759	0	8.653.759
Egenkapital ultimo	80.000	8.640.795	0	8.720.795

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2011/12 kr.	2011 t.kr.
Efter 5 år eller senere forfalder:		
Prioritetsgæld	40.601.604	33.929.000
	40.601.604	33.929.000

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen men en bogført værdi på t.kr.68.500.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende ejer mere end 5% af selskabets kapital:

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

Koncernforhold

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 28. feb 2013.