

# **MGE LIVJÆGERGADE 17 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 LIVJÆGERGADE 17 ApS  
Grønningen 25  
1270 København K

Telefonnummer: 33630900

e-mailadresse: regn@mgh.dk

CVR-nr: 32342264

Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013

**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 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/02/2014

## Direktion

Mikael Goldschmidt

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i MGE LIVJÆGERGADE 17 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE LIVJÆGERGADE 17 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. oktober 2012 - 30. september 2013 udgør 13.633 t.kr. mod 8.654 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 30. september 2013 udgør 22.354 t.kr. mod 8.721 t.kr. pr. 30. september 2012. 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.

Selskabet har efter regnskabsåret udløb solgt ejendommen.

## Fremtid

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

# 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, 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 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). Den anvendte afkastprocent er på 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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning .....		4.137.297	5.235.621
Andre eksterne omkostninger .....		-414.851	-104.521
Ejendomsomkostninger .....		-1.194.562	-1.059.766
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.527.884</b>	<b>4.071.334</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		15.963.896	10.178.882
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-21.295	-1.113.604
Andre finansielle indtægter .....	<b>1</b>	0	15.114
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>2</b>	-1.313.530	-1.611.786
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>17.156.955</b>	<b>11.539.940</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	-3.523.655	-2.886.182
<b>Årets resultat .....</b>		<b>13.633.300</b>	<b>8.653.758</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		13.633.300	8.653.758
<b>I alt .....</b>		<b>13.633.300</b>	<b>8.653.758</b>

# Balance 30. september 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme .....		85.000.000	68.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>85.000.000</b>	<b>68.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>85.000.000</b>	<b>68.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	418.867
Andre tilgodehavender .....		169.519	0
Periodeafgrænsningsposter .....		184.238	147.067
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>353.757</b>	<b>565.934</b>
Likvide beholdninger .....		3.423	1.594
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>357.180</b>	<b>567.528</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>85.357.180</b>	<b>69.067.528</b>

# Balance 30. september 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		22.274.095	8.640.795
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>22.354.095</b>	<b>8.720.795</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		5.608.937	2.300.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>5.608.937</b>	<b>2.300.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	40.601.604
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	14.784.201
Skyldig selskabsskat .....		217.500	0
Anden gæld .....		585.912	1.755.956
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>803.412</b>	<b>57.141.761</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		40.622.899	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		472.917	91.225
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		14.017.963	0
Skyldig selskabsskat .....		581.361	581.361
Anden gæld .....		895.596	231.886
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>56.590.736</b>	<b>904.472</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>57.394.148</b>	<b>58.046.233</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>85.357.180</b>	<b>69.067.528</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2012/2013 kr.	2011/2012 kr.
Renteindtægter, bankindeståender	0	1.214
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	13.900
	<u>0</u>	<u>15.114</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/2013 kr.	2011/2012 kr.
Prioritetsrenter	911.849	830.914
Renteomkostninger, bankgæld	0	291.074
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	390.754	383.982
Garantiprovision	4.936	69.154
Depotgebyrer mv.	5.989	8.851
Andre renteomkostninger	2	27.811
	<u>1.313.530</u>	<u>1.611.786</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktuel skat	201.709	581.361
Ændring af udskudt skat	3.321.946	2.304.821
	<u>3.523.655</u>	<u>2.886.182</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2012/13
	kr.
<b>Investeringsjendomme</b>	
Kostpris primo	58.321.118
Tilgang	536.104
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>58.857.222</b>
Dagværdiregulering primo	10.178.882
Årets dagværdiregulering	15.963.896
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>26.142.778</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09.2013</b>	<b>85.000.000</b>

#### 5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	8.640.795	8.720.795
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	13.633.300	13.633.300
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>22.274.095</b>	<b>22.354.095</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	39.488.000	39.488.000	39.488.000
	<b>39.488.000</b>	<b>39.488.000</b>	<b>39.488.000</b>

#### 7. 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.

## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen men en bogført værdi på t.kr. 85.000.

## **9. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Følgende ejer mere end 5% af selskabets kapital:

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

### **Koncernforhold**

MGE Livjærgade 17 ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25 København.