



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET MATHILDEVEJ APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. maj 2013

---

Jens Torlund

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side |
|---|------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |      |
| Selskabsoplysninger.....                    | 2    |
| <b>Påtegninger</b>                          |      |
| Ledelsespåtegning.....                      | 3    |
| Assistanceerklæring.....                    | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |      |
| Ledelsesberetning.....                      | 5    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 6-7  |
| Resultatopgørelse.....                      | 8    |
| Balance.....                                | 9-10 |
| Noter.....                                  | 11   |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Mathildevej ApS<br>Strandvejen 157, 1.<br>2900 Hellerup |
|                  | CVR-nr.: 33 26 25 15  |
|                  | Stiftet: 8. november 2010   |
|                  | Hjemsted: København   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                     |
| <b>Direktion</b> | Jens Torlund  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Mathildevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2013

Direktion

---

Jens Torlund

## ASSISTANCEERKLÆRING

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Mathildevej ApS

Baseret på oplysninger fra ledelsen har vi i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning opstillet balancen pr. 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Mathildevej ApS og resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2012. Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet, og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

København, den 28. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mathildevej ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er for perioden 8. november 2010 - 31. december 2011.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer samt reparation og vedligeholdelse. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2012<br>kr.      | 2011<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                     |      | <b>681.323</b>   | <b>301.420</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....  |      | 250.000          | 881.948          |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... |      | 656.302          | 0                |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                        |      | <b>1.587.625</b> | <b>1.183.368</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                   |      | 421              | 0                |
| Andre finansielle omkostninger.....                |      | -810.775         | -852.914         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                     |      | <b>777.271</b>   | <b>330.454</b>   |
| Skat af årets resultat.....                        | 1    | -194.349         | -84.332          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                        |      | <b>582.922</b>   | <b>246.122</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>             |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                             |      | 582.922          | 246.122          |
| <b>I ALT</b> .....                                 |      | <b>582.922</b>   | <b>246.122</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note     | 2012<br>kr.       | 2011<br>kr.       |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....           |          | 24.750.000        | 24.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>2</b> | <b>24.750.000</b> | <b>24.500.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>24.750.000</b> | <b>24.500.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....           |          | 22.458            | 51.131            |
| Periodeafgrænsningsposter.....       |          | 18.918            | 15.116            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>41.376</b>     | <b>66.247</b>     |
| <b>Likvider.....</b>                 |          | <b>248.096</b>    | <b>0</b>          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>289.472</b>    | <b>66.247</b>     |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>25.039.472</b> | <b>24.566.247</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2012<br>kr.       | 2011<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital.....                          |          | 80.000            | 80.000            |
| Overført overskud.....                        |          | 829.044           | 246.122           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>3</b> | <b>909.044</b>    | <b>326.122</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 278.682           | 84.332            |
| Andre hensatte forpligtelser.....             |          | 15.724            | 10.740            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>             |          | <b>294.406</b>    | <b>95.072</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 12.875.698        | 13.532.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>12.875.698</b> | <b>13.532.000</b> |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 0                 | 48.787            |
| Deposita og forudbetalt leje.....             |          | 362.204           | 445.475           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 49.704            | 184.825           |
| Anden gæld.....                               |          | 10.548.416        | 9.933.966         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>10.960.324</b> | <b>10.613.053</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>23.836.022</b> | <b>24.145.053</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>25.039.472</b> | <b>24.566.247</b> |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     | <br>5    |                   |                   |

## NOTER

|   | 2012<br>kr.            | 2011<br>kr.              | Note                   |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                        |                          | <b>1</b>               |
| Regulering af udskudt skat.....   | 194.349                | 84.332                   |                        |
|   | <b>194.349</b>         | <b>84.332</b>            |                        |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                        |                          | <br><b>2</b>           |
|   |                        | Investeringsejen<br>omme |                        |
| Kostpris 1. januar 2012.....  |                        | 23.618.052               |                        |
| <b>Kostpris 31. december 2012.....</b>  |                        | <b>23.618.052</b>        |                        |
| Opskrivninger 1. januar 2012.....   |                        | 881.948                  |                        |
| Årets opskrivninger .....   |                        | 250.000                  |                        |
| <b>Opskrivninger 31. december 2012.....</b>   |                        | <b>1.131.948</b>         |                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>   |                        | <b>24.750.000</b>        |                        |
| <br><b>Egenkapital</b>  |                        |                          | <br><b>3</b>           |
|   | Selskabs-<br>kapital   | Overført<br>overskud     | I alt                  |
| Egenkapital 1. januar 2012.....   | 80.000                 | 246.122                  | 326.122                |
| Forslag til årets resultatdisponering.....  |                        | 582.922                  | 582.922                |
| <b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>   | <b>80.000</b>          | <b>829.044</b>           | <b>909.044</b>         |
| Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.   |                        |                          |                        |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                        |                          | <br><b>4</b>           |
|   | 1/1 2012<br>gæld i alt | 31/12 2012<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år     |
| Gæld til realkreditinstitutter...   | 13.532.000             | 12.875.698               | 0                      |
|   | <b>13.532.000</b>      | <b>12.875.698</b>        | <b>0</b>               |
|   |                        |                          | Restgæld<br>efter 5 år |
|   |                        |                          | 13.532.000             |
|   |                        |                          | <b>13.532.000</b>      |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                        |                          | <br><b>5</b>           |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2012 udgør 24.750 tkr. |                        |                          |                        |