

Frederikssundsvej 62 ApS

Årsrapport

31. 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

Frederikssundsvej 62 ApS

Grønningen 25

1270 København K

Telefonnummer: 3363 0900

Fax: 3363 0929

e-mailadresse: mail@mgh.dk

CVR-nr: 34045186

Regnskabsår: 31/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

CVR-nr: 33771231

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. oktober 2011 - 30. september 2012 for Frederikssundsvej 62 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 31. 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 kapitalejerne i Frederikssundsvej 62 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikssundsvej 62 ApS for regnskabsåret 31. oktober 2011 - 30. september 2012, 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 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 31. 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
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Jes Venggaard
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

Regnskabsåret 31. oktober 2011 – 30. september 2012 er selskabets første.

Årets resultat udgør t.kr. 1.244. Resultatet anses for at være tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for næste regnskabsperiode.

Egenkapitalen udgør pr. 30.09.2012 t.kr. 1.324.

Til sikring af selskabets fortsatte drift, har selskabets ultimative moderselskab M. Goldschmidt Holding A/S afgivet støtteerklæring for det kommende regnskabsår.

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. Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

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 i fremmed valuta.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de udgifter, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Forpligtelser i henhold til lejelovgivningen, lejelovens § 22b (indvendig vedligeholdelse) og boligreguleringslovens § 18B, indregnes som hensatte finansielle forpligtelser i balancen.

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 kostpris.

Resultatopgørelse 31. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.
Nettoomsætning		1.377.832
Eksterne omkostninger		-104.595
Ejendomsomkostninger		-552.220
Bruttoresultat		721.017
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.630.600
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-549.960
Andre finansielle indtægter	1	44
Øvrige finansielle omkostninger	2	-142.592
Ordinært resultat før skat		1.659.109
Skat af årets resultat	3	-414.796
Årets resultat		1.244.313
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Overført resultat		1.244.313
I alt		1.244.313

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		29.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	29.800.000
Anlægsaktiver i alt		29.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.756
Andre tilgodehavender		18.332.000
Periodeafgrænsningsposter		89.285
Tilgodehavender i alt		18.474.041
Likvide beholdninger		27.112
Omsætningsaktiver i alt		18.501.153
AKTIVER I ALT		48.301.153

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		80.000
Overført resultat		1.244.312
Egenkapital i alt	5	1.324.312
Hensættelse til udskudt skat		292.500
Andre hensatte forpligtelser		135.196
Hensatte forpligtelser i alt		427.696
Gæld til realkreditinstitutter		18.881.960
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.700.774
Anden gæld		1.019.482
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	22.602.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.254
Skyldig selskabsskat		122.296
Anden gæld	7	23.699.379
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.946.929
Gældsforpligtelser i alt		46.549.145
PASSIVER I ALT		48.301.153

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2011/12
	kr.
Renteindtægter, bankindeståender	<u>44</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12
	kr.
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>140.831</u>
Depotgebyrer mv	<u>1.761</u>
	<u>142.592</u>

3. Skat af årets resultat

	2011/12
	kr.
Aktuel skat	<u>122.296</u>
Ændring af udskudt skat	292.500
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>
	<u>414.796</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	28.169.400
Afgang	0
Kostpris ultimo	28.169.400
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	1.630.600
Opskrivninger ultimo	1.630.600
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.800.000

Bogført værdi af pantsat ejendomme udgør 29.800 t.kr.

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo (stiftelse)	80.000	0	0	80.000
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.244.312	0	1.244.312
Egenkapital ultimo	80.000	1.244.312	0	1.324.312

Til sikring af selskabets fortsatte drift, har selskabets ultimative moderselskab M. Goldschmidt Holding A/S afgivet støtteerklæring for det kommende regnskabsår.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2011/12
	kr.
Efter 5 år eller senere forfalder:	
Prioritetsgæld	18.332.000
	18.332.000

7. Anden gæld

	2011/12
	kr.
Skyldig købesum	23.600.000
Skyldig moms mv	64.290
Anden gæld	35.089
	23.699.379

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene med en bogført værdi på 29.800 t.kr.

Likvide midler er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

9. Oplysning om ejerskab**Ejerforhold**

Selskabet har registreret at følgende ejer mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København.

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.