

M. Goldschmidt Kollegierne 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

M. Goldschmidt Kollegierne ApS

Grønningen 25

1270 København K

Telefonnummer: 33 63 09 00

Fax: 33 63 09 29

e-mailadresse: mail@mgh.dk

CVR-nr: 33252447

Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

CVR-nr: 33771231

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for M. Goldschmidt Kollegierne 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 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 M. Goldschmidt Kollegierne ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M. Goldschmidt Kollegierne ApS for regnskabsåret 1. 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 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
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

Årets resultat for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 udgør 1.940 t.kr. mod 9.898 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 30. september 2012 udgør 23.168 t.kr. mod 9.978 t.kr. pr. 30. september 2011. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for næste regnskabsperiode.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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.

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 gældsmetode 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 et afkast på 4,5%-6,25%.

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 markedsf forhold 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.

Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter igangværende projekter for egen regning.

Projektbeholdningen måles til kostpris ved anskaffelsen. Efterfølgende reguleres projektbeholdningen til en forsigtig opgjort markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en forventede/erfaringsmæssig byggeretspris på tilsvarende byggegrunde/projekter i området. Værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger eller under andre driftsindtægter i det omfang, salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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."

Finansielle gældsforpligtelser – projektbeholdning

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.	2010/11 kr.
Nettoomsætning		2.946.467	680.078
Andre eksterne omkostninger		-396.158	-905.442
Ejendomsomkostninger		-234.573	-330.323
Bruttoresultat		2.315.736	-555.667
Personaleomkostninger		-282.749	-278.034
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-41.694	0
Resultat af ordinær primær drift		1.991.293	-833.721
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.909.935	15.408.623
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-376.264	-628.819
Andre finansielle indtægter	1	275	40.393
Øvrige finansielle omkostninger	2	-938.936	-785.912
Ordinært resultat før skat		2.586.303	13.200.564
Skat af årets resultat	3	646.576	-3.302.700
Årets resultat		1.939.727	9.897.864
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.939.727	9.897.864
I alt		1.939.727	9.897.864

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme		42.277.529	40.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		222.471	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		23.389.614	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	65.889.614	40.000.000
Anlægsaktiver i alt		65.889.614	40.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		388.001	98.866
Andre tilgodehavender		26.815.266	37.580
Tilgodehavender i alt		27.203.267	136.446
Likvide beholdninger		3.384	53.546
Omsætningsaktiver i alt		27.206.651	189.992
AKTIVER I ALT		93.096.265	40.189.992

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		11.250.000	0
Overført resultat		11.837.591	9.897.864
Egenkapital i alt	5	23.167.591	9.977.864
Hensættelse til udskudt skat		7.418.792	3.302.700
Hensatte forpligtelser i alt		7.418.792	3.302.700
Gæld til realkreditinstitutter		45.695.832	21.470.819
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.441.020	4.690.297
Skyldig selskabsskat		280.484	0
Anden gæld		3.439.042	552.841
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	55.856.378	26.716.957
Gæld til realkreditinstitutter		1.151.251	0
Gæld til banker		10.625	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.428.958	107.541
Anden gæld		62.670	87.930
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.653.504	195.471
Gældsforpligtelser i alt		62.509.882	26.909.428
PASSIVER I ALT		93.096.265	40.189.992

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Renteindtægter, bankindeståender	170	1.102
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	39.291
Øvrige finansielle indtægter	105	0
	275	40.393

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Prioritetsgæld	672.997	481.564
Renteomkostninger, bankgæld	42	23
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	248.935	55.605
Garantiprovision	31.490	245.842
Depotgebyrer mv.	15.472	2.878
	938.936	785.912

3. Skat af årets resultat

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Aktuel skat	280.484	0
Ændring af udskudt skat	366.092	3.302.700
	646.576	3.302.700

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Projekt- beholdning kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	24.591.377	0	0
Tilgang	367.594	8.389.614	264.165
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	24.958.971	8.389.614	264.165
Dagsværdiregulering primo	15.408.623	0	0
Årets dagsværdiregulering	1.909.935	15.000.000	0
Dagsværdiregulering ultimo	17.318.558	15.000.000	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	-41.694
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	-41.694
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.277.529	23.389.614	222.471

Bogført værdi af pansat ejendom udgør 42.278 t.kr. , bogførtværdi af pansat projektbeholdning udgør t.kr. 23.390.

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Reserve for opskrivninger	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	9.897.864	0	0	9.977.864
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.939.727	0	0	1.939.727
Opskrivning projektbeholdning	0	0	11.250.000	0	11.250.000
Egenkapital ultimo	80.000	11.837.591	11.250.000	0	23.167.591

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Efter 5 år eller senere forfalder:		
Prioritetsgæld	40.965.020	21.470.819
	<u>40.965.020</u>	<u>21.470.819</u>

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser udover det i årsrapporten anførte.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene med bogførtværdi på t.kr. 42.278 og projektbeholdning med en bogført værdi på t.kr. 23.390.

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 (100%).

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: 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.