

M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE 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 M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 33252447
Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013

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 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 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 M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE 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 3.781 t.kr. mod 1.940 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 30. september 2013 udgør 56.287 t.kr. mod 23.168 t.kr. pr. 30. september 2012. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har pr. 16. januar 2013 foretaget en kontant kapitalforhøjelse på nom. t.kr. 20.

Selskabet har endvidere pr. 31. august 2013 foretaget kapitalforhøjelse på nom. t.kr. 100 ved indskud af ejendom. Virksomhedskapitalen udgør herefter nom. t.kr. 200.

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 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.

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

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). De anvendte afkastprocenter for ejendommene er imellem 5,25% - 7,0%.

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 reoveringsarbejder, 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 reovering 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.

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 salgsomkostninger 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 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		4.220.994	2.946.467
Andre eksterne omkostninger		-871.399	-396.158
Ejendomsomkostninger		-792.842	-234.573
Bruttoresultat		2.556.753	2.315.736
Personaleomkostninger		-265.340	-282.749
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-52.833	-41.694
Resultat af ordinær primær drift		2.238.580	1.991.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.370.491	1.909.935
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		304	-376.264
Andre finansielle indtægter	1	279.342	275
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.057.359	-938.936
Ordinært resultat før skat		3.831.358	2.586.303
Skat af årets resultat	3	-50.155	-646.576
Årets resultat		3.781.203	1.939.727
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		15.234.645	0
Overført resultat		-11.453.442	1.939.727
I alt		3.781.203	1.939.727

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		142.412.209	42.277.529
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		169.638	222.471
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	23.389.614
Materielle anlægsaktiver i alt	4	142.581.847	65.889.614
Anlægsaktiver i alt		142.581.847	65.889.614
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		200.056	388.001
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.234.645	0
Andre tilgodehavender		251.692	26.815.266
Periodeafgrænsningsposter		190.745	0
Tilgodehavender i alt	5	15.877.138	27.203.267
Likvide beholdninger		1.132.917	3.384
Omsætningsaktiver i alt		17.010.055	27.206.651
AKTIVER I ALT		159.591.902	93.096.265

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	80.000
Reserve for opskrivninger		0	11.250.000
Overført resultat		40.851.974	11.837.591
Forslag til udbytte		15.234.645	0
Egenkapital i alt	6	56.286.619	23.167.591
Hensættelse til udskudt skat		7.429.409	7.418.792
Hensatte forpligtelser i alt		7.429.409	7.418.792
Gæld til realkreditinstitutter		88.211.080	45.695.832
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.441.020
Skyldig selskabsskat		222.725	280.484
Anden gæld		3.742.143	3.439.042
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	92.175.948	55.856.378
Gæld til realkreditinstitutter		2.565.133	1.151.251
Gæld til banker		0	10.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		575.196	5.428.958
Skyldig selskabsskat		280.484	0
Anden gæld		279.113	62.670
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.699.926	6.653.504
Gældsforpligtelser i alt		95.875.874	62.509.882
PASSIVER I ALT		159.591.902	93.096.265

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
Renteindtægter, bankindeståender	48.953	170
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	229.161	0
Øvrige finansielle indtægter	1.228	105
	279.342	275

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
Renteomkostninger, prioritetsgæld	1.130.805	672.997
Renteomkostninger, bankgæld	440	42
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	176.072	248.935
Garantiprovision	350.000	31.490
Depotgebyrer mv.	400.042	15.472
	2.057.359	938.936

3. Skat af årets resultat

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
Aktuel skat	222.725	280.484
Ændring af udskudt skat	-172.570	366.092
	50.155	646.576

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Projekt- beholdning kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	24.958.971	8.389.614	264.165
Overført fra projektbeholdning	8.389.614	-8.389.614	0
Tilgang	73.579.380	0	0
Afgang	-204.805	0	0
Kostpris ultimo	106.723.160	0	264.165
Dagsværdiregulering primo	17.318.558	15.000.000	0
Overført fra projektbeholdning	15.000.000	-15.000.000	0
Årets dagsværdiregulering	3.370.491	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	35.689.049	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	-41.694
Årets afskrivning	0	0	-52.833
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	-94.527
Regnskabsmæssig værdi ultimo	142.412.209	0	169.638

5. Tilgodehavender i alt

Af regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forventes t.kr. 15.235 udnyttet ud over 1 år.

6. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Reserve for opskrivninger	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.		kr.	kr.
Saldo primo	80.000	11.837.591	11.250.000	0	23.167.591
Kapitalforhøjelse pr. 16/1 2013	20.000	19.308.479		0	19.328.479
Kapitalforhøjelse pr. 31/8 2013	100.000	9.909.346	0	0	10.009.346
Årets resultat	0	-11.453.442	0	15.234.645	3.781.203
Opskrivning projektbeholdning	0	11.250.000	-11.250.000	0	0
Egenkapital ultimo	200.000	40.851.974	0	15.234.645	56.286.619

	2012/13	2011/12	2010/11
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	120.000	0	0
Saldo ultimo	200.000	80.000	80.000

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	85.249.126	2.565.133	74.255.263
	85.249.126	2.565.133	74.255.263

8. 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.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 142.412 t.kr.

10. 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

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

11. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

I selskabets udskudte skat er medregnet estimeret værdi af fradragsbegrænsede renter efter EBIT-reglen med 72 t.kr. som ikke kan anvendes ved afhændelse af selskabet.