

M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE ApS

Årsrapport

1. oktober 2013 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2015

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

CVR-nr: 33252447
Regnskabsår: 01/10/2013 - 31/12/2014

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. oktober 2013 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/05/2015

Direktion

Mikael Goldschmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014, 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 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014 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, 28/05/2015

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 2013- 31. december 2014 udgør 15.955 t.kr. mod 3.781 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør 57.007 t.kr. mod 56.287 t.kr. pr. 30. september 2013. 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.

Fremtid

For regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2015 forventes et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er anvendt enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Selskabets har ligesom hele M. Goldschmidt Holding A/S koncernen ændret regnskabsår fra perioden 1. oktober - 30. september til 1. januar - 31. december. Regnskabet for 2013/14 dækker 15 måneder for perioden 1. oktober 2013 - 31. december 2014.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 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).

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. De anvendte afkastprocenter for ejendommene er imellem 5,50% - 6,25%.

Værdireguleringen af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

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.

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 2013 - 31. dec 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Nettoomsætning		13.049.703	4.220.994
Eksterne omkostninger		-689.064	-871.399
Ejendomsomkostninger		-2.096.671	-792.842
Bruttoresultat		10.263.968	2.556.753
Personaleomkostninger		-427.537	-265.340
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ...		-66.041	-52.833
Resultat af ordinær primær drift		9.770.390	2.238.580
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.100.000	3.370.491
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		226.071	304
Andre finansielle indtægter	1	211.485	279.342
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.750.923	-2.057.359
Ordinært resultat før skat		20.557.023	3.831.358
Skat af årets resultat	3	-4.601.734	-50.155
Årets resultat		15.955.289	3.781.203
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	15.234.645
Overført resultat		15.955.289	-11.453.442
I alt		15.955.289	3.781.203

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Investeringsejendomme		156.411.887	142.412.209
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		103.597	169.638
Materielle anlægsaktiver i alt	4	156.515.484	142.581.847
Anlægsaktiver i alt		156.515.484	142.581.847
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		260.967	200.056
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.951.552	15.234.645
Andre tilgodehavender		0	251.692
Periodeafgrænsningsposter		152.474	190.745
Tilgodehavender i alt	5	4.364.993	15.877.138
Likvide beholdninger		130.363	1.132.917
Omsætningsaktiver i alt		4.495.356	17.010.055
Aktiver i alt		161.010.840	159.591.902

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		56.807.263	40.851.974
Forslag til udbytte		0	15.234.645
Egenkapital i alt	6	57.007.263	56.286.619
Hensættelse til udskudt skat		10.272.337	7.429.409
Hensatte forpligtelser i alt		10.272.337	7.429.409
Gæld til realkreditinstitutter		84.590.054	88.211.080
Skyldig selskabsskat		366.506	222.725
Anden gæld		4.047.791	3.742.143
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	89.004.351	92.175.948
Gæld til realkreditinstitutter		2.595.923	2.565.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.888	575.196
Skyldig selskabsskat		1.499.327	280.484
Anden gæld		600.751	279.113
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.726.889	3.699.926
Gældsforpligtelser i alt		93.731.240	95.875.874
Passiver i alt		161.010.840	159.591.902

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Renteindtægter, bankindeståender	0	48.953
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	206.151	229.161
Øvrige finansielle indtægter	5.334	1.228
	<u>211.485</u>	<u>279.342</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Renteomkostninger, prioritetsgæld	2.575.825	1.130.805
Renteomkostninger, bankgæld	4	440
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	176.072
Garantiprovision	155.306	350.000
Depotgebyrer mv.	19.788	400.042
	<u>2.750.923</u>	<u>2.057.359</u>

3. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Aktuel skat	1.865.833	222.725
Ændring af udskudt skat	2.842.928	-172.570
Regulering skat tidligere år	-107.027	0
	<u>4.601.734</u>	<u>50.155</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	106.723.160	264.165
Tilgang	899.678	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	107.622.838	264.165
Dagsværdiregulering primo	35.689.049	0
Årets dagsværdiregulering	13.100.000	0
Dagsværdiregulering ultimo	48.789.049	0
Af- og nedskrivning primo	0	-94.527
Årets afskrivning	0	-66.041
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-160.568
Regnskabsmæssig værdi ultimo	156.411.887	103.597

5. Tilgodehavender i alt

Posten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder tidligst til afregning om 12 måneder.

6. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	40.851.974	15.234.645	56.286.619
Årets resultat	0	15.955.289	0	15.955.289
	0	0	-15.234.645	-15.234.645
Egenkapital ultimo	200.000	56.807.263	0	57.007.263

Selskabskapitalen består af 2.000 anparter á nominelt DDK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	120.000	0	0
Saldo ultimo	200.000	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	87.185.977	2.595.923	69.925.427
	87.185.977	2.595.923	69.925.427

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.

Voldgiftssag

Selskabet er part i voldgiftssag vedrørende entreprisekontrakten for opførelse af en af selskabets ejendomme. Selskabet er mødt med et krav på kr, 6,7 mio., som det ikke forventer at skulle honorere.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 156.412 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 62 t.kr. som ikke kan anvendes ved afhændelse af selskabet.