

# **MGE Enghavevej 40, København 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** MGE Enghavevej 40, København ApS  
Grønningen 25  
1270 København K  
Telefonnummer: 33 63 09 00  
Fax: 33 63 09 29  
e-mailadresse: mail@mgh.dk  
CVR-nr: 34044619  
Regnskabsår: 31/10/2011 - 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 31. oktober 2011 - 30. september 2012 for MGE Enghavevej 40, København 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 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 kapitalejeren i MGE Enghavevej 40, København ApS.

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE Enghavevej 40, København 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 formål 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. 13.498. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for næste regnskabsperiode.

Egenkapitalen udgør pr. 30.09.2012 t.kr. 13.578.

## 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.

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.

### 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**

### **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).

Den anvendte afkastprocent ligger for lignende ejendomme i koncernen inden for følgende afkast for erhvervs ejendom 5,5% - 8,5%

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 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 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 investerings ejendomme 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.

**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 31. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.
Nettoomsætning .....		6.848.741
Andre eksterne omkostninger .....		-271.686
Ejendomsomkostninger .....		-253.541
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>6.323.514</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		13.329.973
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-1.009.829
Andre finansielle indtægter .....	<b>1</b>	147
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>2</b>	-645.551
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>17.998.254</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	-4.500.207
<b>Årets resultat .....</b>		<b>13.498.047</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		13.498.047
<b>I alt .....</b>		<b>13.498.047</b>

# Balance 30. september 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.
Investeringsejendomme .....		83.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>83.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>83.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.895
Periodeafgrænsningsposter .....		136.635
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>138.530</b>
Likvide beholdninger .....		9.550
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>148.080</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>83.148.080</b>

# Balance 30. september 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		80.000
Overført resultat .....		13.498.047
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>13.578.047</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.080.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.080.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		47.644.177
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		12.888.854
Skyldig selskabsskat .....		1.420.207
Anden gæld .....		1.862.849
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>63.816.087</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.193.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		186.154
Anden gæld .....		294.461
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.673.946</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>66.490.033</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>83.148.080</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2011/12</b>
	<b>kr.</b>
Renteindtægter, banker	147
	<u>147</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2011/12</b>
	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	159.040
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	418.869
Garantiprovision	37.395
Depotgebyrer	28.917
Diverse renteudgifter	1.330
	<u>645.551</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2011/12</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.420.207
Ændring af udskudt skat	3.080.000
	<u>4.500.207</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	69.670.027
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>69.670.027</b>
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	13.329.973
<b>Opskrivninger dagsværdireguleringer</b>	<b>13.329.973</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>83.000.000</b>

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 83.000.000.

#### 5. Egenkapital i alt

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Ialt kr.</b>
Saldo stiftelse 31.10.2011	80.000	0	80.000
Årets resultat	0	13.498.047	13.498.047
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>13.498.047</b>	<b>13.578.047</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2011/12 kr.</b>
Efter 5 år eller senere forfalder:	
Prioritetsgæld mv.	37.320.926
	<b>37.320.926</b>

#### 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi kr. 83.000.000. pr. 30.09.2012.

## **8. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København (100%)

### **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.