

MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN 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 MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 34044619
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 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 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 MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN 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 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

Årets resultat for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 udgør t.kr. 13.914 mod t.kr. 13.498 i sidste regnskabsperiode (11 måneder). Resultatet anses for at være tilfredsstillende. Selskabets egenkapital pr. 30. september 2013 udgør t.kr. 27.492 mod t.kr. 13.578 pr. 30. september 2012.

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.

Fremtiden

For regnskabsperioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014 forventes et tilfredsstillende 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 posterings 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 er på 6,5%.

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 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 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 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 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.

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 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		6.792.987	6.848.741
Andre eksterne omkostninger		-105.906	-271.686
Ejendomsomkostninger		-800.071	-253.541
Bruttoresultat		5.887.010	6.323.514
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.623.091	13.329.973
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		251.610	-1.009.829
Andre finansielle indtægter	1	0	147
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.306.354	-645.551
Ordinært resultat før skat		17.455.357	17.998.254
Skat af årets resultat	3	-3.541.642	-4.500.207
Årets resultat		13.913.715	13.498.047
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.913.715	13.498.047
I alt		13.913.715	13.498.047

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		96.000.000	83.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	96.000.000	83.000.000
Anlægsaktiver i alt		96.000.000	83.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.003	1.895
Periodeafgrænsningsposter		180.557	136.635
Tilgodehavender i alt		263.560	138.530
Likvide beholdninger		129.862	9.550
Omsætningsaktiver i alt		393.422	148.080
AKTIVER I ALT		96.393.422	83.148.080

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		27.411.762	13.498.047
Egenkapital i alt	5	27.491.762	13.578.047
Hensættelse til udskudt skat		6.029.567	3.080.000
Hensatte forpligtelser i alt		6.029.567	3.080.000
Gæld til realkreditinstitutter		45.174.035	47.644.177
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.999.623	12.888.854
Skyldig selskabsskat		592.075	1.420.207
Anden gæld		1.847.048	1.862.849
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	58.612.781	63.816.087
Gæld til realkreditinstitutter		2.215.804	2.193.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152.964	186.154
Skyldig selskabsskat		1.420.207	0
Anden gæld		470.337	294.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.259.312	2.673.946
Gældsforpligtelser i alt		62.872.093	66.490.033
PASSIVER I ALT		96.393.422	83.148.080

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteindtægter, banker	0	147
	0	147

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Prioritetsrenter	945.809	159.040
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	332.097	418.869
Garantiprovision	25.500	37.395
Depotgebyrer	2.948	28.917
Diverse renteudgifter	0	1.330
	1.306.354	645.551

3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktuel skat	592.075	1.420.207
Ændring af udskudt skat	2.949.567	3.080.000
	3.541.642	4.500.207

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	69.670.027
Tilgang	376.909
Afgang	0
Kostpris ultimo	70.046.936
Dagsværdireguleringer primo	13.329.973
Årets dagsværdireguleringer	12.623.091
Opskrivninger dagsværdireguleringer	25.953.064
Regnskabsmæssig værdi ultimo	96.000.000

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	13.498.047	13.578.047
Årets resultat	0	13.913.715	0
Egenkapital ultimo	80.000	27.411.762	27.491.762

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld mv.	46.631.620	2.215.804	34.963.326
	46.631.620	2.215.804	34.963.326

7. 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.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi kr. 96.000.000.

9. 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

MGE Enghavevej 40, København ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.