

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

CVR-nr: 34044619  
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 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. 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 MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN 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 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 2013 - 31. december 2014 udgør t.kr. 16.918 mod t.kr. 13.914 i sidste regnskabsperiode. Resultatet anses for at være tilfredsstillende. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 44.410 mod t.kr. 27.492 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.

## Fremtiden

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har ligesom hele M. Goldschmidt Holding A/S koncernen ændret regnskabsår fra perioden 1. oktober - 30. september til 1. januar - 31. december. Regnskabsåret 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.

### 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).

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. Den anvendte afkastprocent er på 5,85%.

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

### 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 .....		9.034.886	6.792.987
Eksterne omkostninger .....		-415.773	-105.906
Ejendomsomkostninger .....		-1.093.182	-800.071
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>7.525.931</b>	<b>5.887.010</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		15.625.000	12.623.091
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		272.361	251.610
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-1.542.814	-1.306.354
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>21.880.478</b>	<b>17.455.357</b>
Skat af årets resultat .....	2	4.962.591	-3.541.642
<b>Årets resultat .....</b>		<b>16.917.887</b>	<b>13.913.715</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		16.917.887	13.913.715
<b>I alt .....</b>		<b>16.917.887</b>	<b>13.913.715</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Investeringsejendomme .....		112.500.054	96.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>112.500.054</b>	<b>96.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>112.500.054</b>	<b>96.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		52.469	83.003
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		5.152.056	0
Andre tilgodehavender .....		62.106	0
Periodeafgrænsningsposter .....		12.216	180.557
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>5.278.847</b>	<b>263.560</b>
Likvide beholdninger .....		35.429	129.862
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.314.276</b>	<b>393.422</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>117.814.330</b>	<b>96.393.422</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		44.329.649	27.411.762
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>44.409.649</b>	<b>27.491.762</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		9.966.137	6.029.567
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>9.966.137</b>	<b>6.029.567</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		57.147.848	45.174.035
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	10.999.623
Skyldig selskabsskat .....		403.863	592.075
Anden gæld .....		1.949.526	1.847.048
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>59.501.237</b>	<b>58.612.781</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.427.073	2.215.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		265.152	152.964
Skyldig selskabsskat .....		615.538	1.420.207
Anden gæld .....		629.544	470.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.937.307</b>	<b>4.259.312</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>63.438.544</b>	<b>62.872.093</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>117.814.330</b>	<b>96.393.422</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	1.419.611	945.809
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	7.281	332.097
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	112.185	25.500
Depotgebyrer	3.613	2.948
Diverse renteudgifter	124	0
	<b>1.542.814</b>	<b>1.306.354</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.019.401	592.075
Regulering til tidligere år	6.620	0
Ændring af udskudt skat	3.936.570	2.949.567
	<b>4.962.591</b>	<b>3.541.642</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	70.046.936
Tilgang	875.054
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>70.921.990</b>
Dagsværdireguleringer primo	25.953.064
Årets dagsværdireguleringer	15.625.000
<b>Opskrivninger dagsværdireguleringer</b>	<b>41.578.064</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>112.500.054</b>

### 4. Tilgodehavender i alt

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

### 5. Egenkapital i alt

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Ialt kr.</b>
Saldo primo	80.000	27.411.762	27.491.762
Årets resultat	0	16.917.887	16.917.887
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>44.329.649</b>	<b>44.409.649</b>

Selskabskapitalen består af 800 anparter á nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld mv.	59.089.064	3.164.524	42.836.450
	<u>59.089.064</u>	<u>3.164.524</u>	<u>42.836.450</u>

## 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. 112.500.054.

## 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.