

MGE13 ApS

Grønningen 25
1270 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/03/2016

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

MGE13 ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 25722833
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for MGE 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten instilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01/03/2016

Direktion

Henrik Lið

Søren Bjørn Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MGE13 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE13 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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, 01/03/2016

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisior
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

René Poulsen
Statsautoriseret revisior
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

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. januar 2015 - 31. december 2015 udgør t.kr. -6.512 mod t.kr. -1.396 t.kr. i sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.kr. -7.858 mod t.kr. -1.346 t.kr. pr. 31 december 2014.

Resultatet anses for utilfredsstillende.

Selskabets kapital forventes at blive retableret ved egen drift eller ved kapitalindsud.

Til sikring af selskabets fortsatte drift har selskabets ultimative moderselskab, M. Goldschmidt Holding A/S, afgivet støtteerklæring for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til idag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb gennemført en gældskonvetering på 9 mio. kr.

Forventninger til 2016

For regnskabsåret 2016 forventes et mindre tilfredsstillende resultat.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Eksterne omkostninger

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 samt årets realiserede gevinst/tab på salg af 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 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

Materielle anlægsaktiver

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 normaliseret 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 8,75% (sidste år 7,5%).

Værdireguleringen af investerings ejendomme føres via resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investerings 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeponita og forudbetalt leje.

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 ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.”.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de udgifter, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		879.096	542.889
Eksterne omkostninger		-255.850	137.223
Ejendomsomkostninger		-651.714	343.443
Resultat af ordinær primær drift		-28.468	63.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.900.000	-1.374.065
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		288.526	-288.599
Andre finansielle indtægter		13.698	9.707
Øvrige finansielle omkostninger	1	-687.627	234.257
Ordinært resultat før skat		-8.313.871	-1.824.887
Skat af årets resultat	2	1.801.549	428.873
Årets resultat		-6.512.322	-1.396.118
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.512.322	-1.396.118
I alt		-6.512.322	-1.396.118

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		9.992.954	22.271.894
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.992.954	22.271.894
Anlægsaktiver i alt		9.992.954	22.271.894
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.513	201.427
Udskudte skatteaktiver		2.230.422	428.873
Periodeafgrænsningsposter		31.665	44.733
Tilgodehavender i alt	4	2.287.600	675.033
Likvide beholdninger		85.670	21.185.345
Omsætningsaktiver i alt		2.373.270	21.860.378
Aktiver i alt		12.366.224	44.132.272

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-7.908.440	-1.396.118
Egenkapital i alt	5	-7.858.440	-1.346.118
Gæld til realkreditinstitutter		9.993.509	10.728.249
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.682.455
Deposita		52.514	148.776
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.046.023	13.559.480
Gæld til realkreditinstitutter		739.850	18.968.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.300	273.659
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.410.239	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.252	260.530
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	12.415.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.178.641	31.918.910
Gældsforpligtelser i alt		20.224.664	45.478.390
Passiver i alt		12.366.224	44.132.272

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	204.630	121.673
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	321.900	3.015
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	3.985	0
Andre renteomkostninger	146.763	108.511
Depotgebyrer mv.	10.349	1.058
	<u>687.627</u>	<u>234.257</u>

2. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr	kr.
Ændring af udskudt skat	0	-428.873
Regulering vedrørende tidligere år	-1.801.549	0
	<u>-1.801.549</u>	<u>-428.873</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	23.771.894
Tilgang	121.060
Afgang	-6.000.000
Kostpris ultimo	17.892.954
Dagsværdiregulering primo	-1.500.000
Dagsværdiregulering ved salg	1.500.000
Årets dagsværdiregulering	-7.900.000
Af- og nedskrivning ultimo	-7.900.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.992.954

Indregning i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015
	kr.
Årets dagsværdiregulering	-7.900.000
Avance ved salg af ejendomme	0
	-7.900.000

4. Tilgodehavender i alt

Af regnskabsposten udskudte skatteaktiver forventes t.kr. 1.784 udnyttet ud over 1 år.

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Stiftelse	50.000	-1.396.118	-1.346.118
Årets resultat	0	-6.512.322	-6.512.322
Egenkapital ultimo	50.000	-7.908.440	-7.858.440

Selskabskapitalen

	2015	2014
	kr.	kr.
Saldo primo	50.000	0
Selskabskapital ved stiftelse	0	50.000
	50.000	50.000

Selskabskapitalen består af 500 anparter á DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Til sikring af selskabets fortsatte drift, har selskabets ultimative moderselskab, M. Goldschmidt Holding A/S, afgivet støtteerklæring for det kommende regnskabsår.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Dagsværdi	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	10.733.359	10.441.118	739.850	6.701.017
	10.733.359	10.441.118	739.850	6.701.017

Deposita kr. 52.514 refunderes i for bindelse med lejernes fraflytning. Der forventes ingen eller kun begrænsede fraflytninger det kommende år, hvorfor deposita indregnes som langfristet gæld.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Selskabet indgår i sambeskatningen fra den 31. oktober 2014.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med bogført værdi på t.kr. 9.993.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

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

Koncernforhold

MGE 13 ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.