

---

# ***MGH Ejendomme ApS***

Skolegade 7 B, 2., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 27 07 61 30

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Thorkil Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

## Direktion

Thorkil Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i MGH Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

MGH Ejendomme ApS  
Skolegade 7 B, 2.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27 07 61 30  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 13. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Thorkil Kristensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Ejendomsselskabet Emilienborg ApS og varetager alene ejerskab af ejendomme i København.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 8.129.916, heraf værdireguleringer på DKK 8.385.603, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 33.295.946.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægt</b>		<b>4.706.503</b>	<b>4.523.784</b>
Ejendommens driftsomkostninger		-1.716.725	-1.077.983
Andre eksterne omkostninger		-218.147	-220.427
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>2.771.631</b>	<b>3.225.374</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		8.385.603	139.749
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>11.157.234</b>	<b>3.365.123</b>
Personaleomkostninger	1	-120.600	-52.526
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.036.634</b>	<b>3.312.597</b>
Finansielle indtægter	2	563.191	585.687
Finansielle omkostninger	3	-1.140.763	-1.096.050
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.459.062</b>	<b>2.802.234</b>
Skat af årets resultat	4	-2.329.146	-666.352
<b>Årets resultat</b>		<b>8.129.916</b>	<b>2.135.882</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		8.129.916	2.135.882
		<b>8.129.916</b>	<b>2.135.882</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		89.055.476	78.339.316
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>89.055.476</b>	<b>78.339.316</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>89.055.476</b>	<b>78.339.316</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.903.800	14.464.080
Andre tilgodehavender		59.334	0
Periodeafgrænsningsposter		0	38.558
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.963.134</b>	<b>14.502.638</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>126.431</b>	<b>14.837</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.089.565</b>	<b>14.517.475</b>
<b>Aktiver</b>		<b>103.145.041</b>	<b>92.856.791</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		33.170.946	25.041.030
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>33.295.946</b>	<b>25.166.030</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.420.890	3.534.508
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.420.890</b>	<b>3.534.508</b>
Gæld til realkreditinstitutter		60.242.168	60.963.272
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7</b>	<b>60.242.168</b>	<b>60.963.272</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	380.037	284.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser		529.566	8.873
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.452	58.124
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.419	7.131
Selskabsskat		442.764	488.800
Anden gæld		2.713.025	2.345.177
Periodeafgrænsningsposter		52.774	0
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>4.186.037</b>	<b>3.192.981</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.428.205</b>	<b>64.156.253</b>
<b>Passiver</b>		<b>103.145.041</b>	<b>92.856.791</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>120.600</u>	<u>52.526</u>
	<b><u>120.600</u></b>	<b><u>52.526</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	563.191	554.482
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>31.205</u>
	<b><u>563.191</u></b>	<b><u>585.687</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.328	276
Andre finansielle omkostninger	<u>1.138.435</u>	<u>1.095.774</u>
	<b><u>1.140.763</u></b>	<b><u>1.096.050</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	442.764	488.800
Årets udskudte skat	<u>1.886.382</u>	<u>177.552</u>
	<b><u>2.329.146</u></b>	<b><u>666.352</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar 2015	64.113.713
Tilgang i årets løb	<u>2.716.159</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>66.829.872</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	14.225.604
Årets opskrivninger	<u>8.000.000</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>22.225.604</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>89.055.476</u></b>

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	25.041.030	25.166.030
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.129.916</u>	<u>8.129.916</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>33.170.946</u></b>	<b><u>33.295.946</u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	58.125.940	59.969.551
Mellem 1 og 5 år	2.116.228	993.721
Langfristet del	<u>60.242.168</u>	<u>60.963.272</u>
Inden for 1 år	<u>380.037</u>	<u>284.876</u>
	<b><u>60.622.205</u></b>	<b><u>61.248.148</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	89.055.476	78.339.316
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for moderselskabets gæld er der afgivet pant for TDKK 3.310 i grunde og bygninger.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for MGH Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægt

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

# Regnskabspraxis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og tilknyttede selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme værdiansættes til forventet markedsværdi med heraf følgende periodiske vurderinger og værdireguleringer over selskabets resultatopgørelse.

Den forventede markedsværdi af ejendommene er beregnet af ledelsen ud fra en kapitalafkastbaseret model. Det i værdiansættelsesmodellen anvendte kapitaliseringsgrundlag findes ud fra en forsigtig og normaliseret opgørelse af den fremtidige indtjening. Indtjeningen opgøres som huslejeindtægter fratrukket eventuel forventet tomgangsleje og indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse normaliseres til en udgift pr. m<sup>2</sup>, der fastsættes individuelt under hensyntagen til ejendommens karakter. I opgørelsen af kapitaliseringsgrundlaget fratrækkes ligeledes beløb til dækning af administration og andre driftsomkostninger.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttede anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende omkostninger i det kommende regnskabsår.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.