



M & G Ejendomme ApS

Ledreborg Alle 98
4000 Roskilde

CVR-nr. 28 98 78 89

Årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. april 2020

Morten Søndervang Nielsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for M & G Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. april 2020

Direktion

Gitte Bjørg Søndervang Mik-
kelsen
direktør

Morten Søndervang Nielsen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i M & G Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M & G Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 27. april 2020

Algade Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 35 66 39 16

Mick Andersen
Registreret revisor, FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne41282



Selskabsoplysninger

Selskabet

M & G Ejendomme ApS
Ledreborg Alle 98
4000 Roskilde

CVR-nr.: 28 98 78 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Gitte Bjørg Søndervang Mikkelsen, direktør
Morten Søndervang Nielsen, direktør

Revisor

Algade Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Algade 33, 1
4000 Roskilde



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investering og drive ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 356.152, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.744.927.

Selskabet har i indeværende år eftergivet kr. 1 mio. af sit tilgodehavende hos søster selskab i koncernen. Egenkapitalen er derfor påvirket med en reduktion på kr. 1 mio. og transaktionen er skattefritaget.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M & G Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af direkte omkostninger ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode udlejningen vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af eventuelle rabatter.



Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger ejendomme

Direkte omkostninger ejendomme indeholder ejendomsskatter, forsikringer, el, vand, varme og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 50 år | 75 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|----------------|----------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 877.672 | 746.501 |
| Personaleomkostninger | 1 | -155.071 | -165.586 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 722.601 | 580.915 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -112.321 | -131.968 |
| Resultat før finansielle poster | | 610.280 | 448.947 |
| Finansielle indtægter | 2 | 54.583 | 81.842 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -208.264 | -224.813 |
| Resultat før skat | | 456.599 | 305.976 |
| Skat af årets resultat | | -100.447 | -57.169 |
| Årets resultat | | 356.152 | 248.807 |
| Overført resultat | | 356.152 | 248.807 |
| | | 356.152 | 248.807 |



Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 6.424.729 | 6.450.099 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>4.200</u> | <u>91.152</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>6.428.929</u> | <u>6.541.251</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>6.428.929</u> | <u>6.541.251</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 207.930 | 230.802 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.054.787 | 2.050.203 |
| Andre tilgodehavender | | 5.151 | 14.155 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>41.614</u> | <u>44.698</u> |
| Tilgodehavender | | <u>1.309.482</u> | <u>2.339.858</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>66.686</u> | <u>24.584</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.376.168</u> | <u>2.364.442</u> |
| Aktiver i alt | | <u>7.805.097</u> | <u>8.905.693</u> |



Balance 31. december

| | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | <u>1.619.927</u> | <u>2.263.776</u> |
| Egenkapital | 4 | <u>1.744.927</u> | <u>2.388.776</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>617.977</u> | <u>592.418</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>617.977</u> | <u>592.418</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>1.360.937</u> | <u>1.612.805</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>1.360.937</u> | <u>1.612.805</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 251.868 | 249.565 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 47.297 | 63.480 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.375.677 | 1.328.163 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 2.053.279 | 2.376.702 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 74.888 | 34.122 |
| Anden gæld | | 155.247 | 126.662 |
| Deposita | | <u>123.000</u> | <u>133.000</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.081.256</u> | <u>4.311.694</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>5.442.193</u> | <u>5.924.499</u> |
| Passiver i alt | | <u>7.805.097</u> | <u>8.905.693</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |



Noter

| | 2019 | 2018 | |
|---|----------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. | |
| 1 Personalemkostninger | | | |
| Lønninger | 152.494 | 164.193 | |
| Andre omkostninger til social sikring | 167 | 513 | |
| Andre personaleomkostninger | 2.410 | 880 | |
| | <u>155.071</u> | <u>165.586</u> | |
| | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> | |
| | | | |
| 2 Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 54.583 | 81.842 | |
| | <u>54.583</u> | <u>81.842</u> | |
| | | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 52.142 | 51.231 | |
| Andre finansielle omkostninger | 156.122 | 173.582 | |
| | <u>208.264</u> | <u>224.813</u> | |
| | | | |
| 4 Egenkapital | | | |
| | Virksomheds- | Overført re- | I alt |
| | kapital | sultat | |
| Egenkapital 1. januar 2019 | 125.000 | 2.263.775 | 2.388.775 |
| Årets resultat | 0 | 356.152 | 356.152 |
| Tilskud til koncern | 0 | -1.000.000 | -1.000.000 |
| Egenkapital 31. december 2019 | <u>125.000</u> | <u>1.619.927</u> | <u>1.744.927</u> |



Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2019 | Gæld 31. december 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.862.370</u> | <u>1.612.805</u> | <u>251.868</u> | <u>330.010</u> |
| | <u>1.862.370</u> | <u>1.612.805</u> | <u>251.868</u> | <u>330.010</u> |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M & G Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.613 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2019 udgør t.kr. 6.425.