

# **M. GOLDSCHMIDT EJD., RINGSTED 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** M. GOLDSCHMIDT EJD., RINGSTED ApS  
Grønningen 25  
1270 København K

CVR-nr: 31764696  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44  
Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for M. Goldschmidt ejd., Ringsted ApS.

Årsrapporten er udarbejdet 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 perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01/03/2016

## Direktion

Henrik Lið

Søren Bjørn Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i M. GOLDSCHMIDT EJD., RINGSTED ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M. GOLDSCHMIDT EJD., RINGSTED 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 revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

René Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

# 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. januar 2015 - 31. december 2015 udgør t.kr. 16.903 mod t.kr. 5.804 sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 90.081 mod t.kr. 73.177 pr. 31. december 2014. 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.

## Forventninger til 2016

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet skiftede sidste år regnskabsår, som følge heraf indeholder sammenligningstallene 15 måneder (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.

### 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.

### 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 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 på 4,75% (sidste år 4,5%).

Dagsværdireguleringen af investerings ejendomme føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering 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.

**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.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld 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".

**Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejede deposita og forudbetalt leje.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Direkte henførbare omkostninger, der er forbundet med købet eller udstedelsen af det enkelte finansielle instrument (transaktionsomkostninger) tillægges dagsværdien ved første indregning, medmindre det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse måles til dagsværdi med indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for effektiv sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Den ineffektive del indregnes straks i resultatopgørelsen. Når de sikrede transaktioner gennemføres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende transaktioner.

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses for handelsbeholdninger og måles til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Nettoomsætning .....		28.718.537	34.506.263
Eksterne omkostninger .....		-813.713	-1.169.114
Ejendomsomkostninger .....		-6.720.046	-7.925.557
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>21.184.778</b>	<b>25.411.592</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		3.500.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		3.518.996	-7.817.676
Andre finansielle indtægter .....	1	1.920.337	596.139
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-8.173.089	-10.003.460
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>21.951.022</b>	<b>8.186.595</b>
Skat af årets resultat .....	3	-5.047.748	-2.382.473
<b>Årets resultat .....</b>		<b>16.903.274</b>	<b>5.804.122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		21.000.000	0
Overført resultat .....		-4.096.726	5.804.122
<b>I alt .....</b>		<b>16.903.274</b>	<b>5.804.122</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme .....		483.530.237	480.030.237
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>483.530.237</b>	<b>480.030.237</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>483.530.237</b>	<b>480.030.237</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		3.005	13.000
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>3.005</b>	<b>13.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.323.557	1.347.711
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		21.823.108	9.414.049
Andre tilgodehavender .....		2.507.663	1.802.783
Periodeafgrænsningsposter .....		60	1.030.601
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>25.654.388</b>	<b>13.595.145</b>
Likvide beholdninger .....		165.220	717.764
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>25.822.613</b>	<b>14.325.909</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>509.352.850</b>	<b>494.356.146</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		15.000.000	15.000.000
Overført resultat .....		54.080.599	58.177.325
Forslag til udbytte .....		21.000.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>90.080.599</b>	<b>73.177.325</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		16.705.731	15.081.268
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>16.705.731</b>	<b>15.081.268</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		379.791.576	383.310.572
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		6.761.522	8.181.067
Skyldig selskabsskat .....		0	1.107.181
Deposita .....		10.476.250	8.633.495
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>397.029.348</b>	<b>401.232.315</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		271.438	1.936.390
Skyldig selskabsskat .....		4.530.448	2.900.041
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		735.286	28.807
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.537.172</b>	<b>4.865.238</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>402.566.520</b>	<b>406.097.553</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>509.352.850</b>	<b>494.356.146</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	474.083	456.579
Værdiregulering finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	1.419.545	0
Øvrige finansielle indtægter	26.709	139.560
	<b>1.920.337</b>	<b>596.139</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	6.433.599	6.113.138
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.712.417	2.130.375
Gebyr mv.	27.073	38.660
Andre renteomkostninger	0	482
Værdiregulering finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	0	1.720.805
	<b>8.173.089</b>	<b>10.003.460</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	4.530.448	4.007.222
Ændring af udskudt skat	1.624.463	-1.624.763
Regulering vedrørende tidligere år	-1.107.163	14
	<b>5.047.748</b>	<b>2.382.473</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	402.535.485
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>402.535.485</b>
Dagsværdiregulering primo	77.494.752
Årets dagsværdiregulering	3.500.000
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>80.994.752</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>483.530.237</b>

#### 5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	15.000.000	58.177.325	073.177.325	
Årets resultat	0	-4.096.726	21.000.000	16.903.274
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>54.080.599</b>	<b>21.000.000</b>	<b>90.080.599</b>

Selskabskapitalen består af 150.000 anparter á nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen	2015 kr.	2013/14 kr.	2012/13	2011/12 kr.
Saldo pr. 1/1	15.000.000	15.000.000	15.000.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	14.875.000
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Dagsværdi</b>	<b>Restgæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	379.791.576	375.000.293	0	356.351.101
	<b>379.791.576</b>	<b>375.000.293</b>	<b>0</b>	<b>356.351.101</b>

Deposita kr. 10.476.250 refunderes i forbindelse med lejernes fraflytning. Der forventes ingen eller kun begrænset fraflytninger det kommende år, hvorfor deposita indregnes som langfristet gæld. Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører indgået aftale om renteloft på prioritetsgæld. Aftalen udløber i 2020.

## 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 pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi på t.kr. 483.530.

## 9. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Følgende ejer mere end 5% af selskabets kapital:

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

### Koncernforhold

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

## 10. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

I selskabets udskudte skat er medregnet estimeret værdi af fradragsbegrænsede renter efter EBIT-reglen med 269 t.kr. som ikke kan anvendes ved afhændelse af selskabet.