

M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE 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 KOLLEGERNE ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 33252447
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for M. Goldschmidt Kollegierne 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 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 KOLLEGERNE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M. GOLDSCHMIDT KOLLEGERNE 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
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

René Poulsen
Statsautoriseret
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 6.797 t.kr. mod 15.955 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 63.804 t.kr. mod 57.007 t.kr. 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 reoveringsarbejder, 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. De anvendte afkastprocenter for ejendommene er imellem 5,50% - 6,50% (sidste år 5,5% - 6,25%).

Værdireguleringen af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger eller under andre driftsindtægter i det omfang, salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

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 lejede deposita og forudbetalt leje.

Gæld til Realkreditinstitutter

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 til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Nettoomsætning		10.898.678	13.049.703
Eksterne omkostninger		-464.383	-689.064
Ejendomsomkostninger		-1.189.815	-2.096.671
Bruttoresultat		9.244.480	10.263.968
Personaleomkostninger		-313.662	-427.537
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-52.833	-66.041
Resultat af ordinær primær drift		8.877.985	9.770.390
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	13.100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		1.727.314	226.071
Andre finansielle indtægter	1	174.348	211.485
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.961.818	-2.750.923
Ordinært resultat før skat		8.817.829	20.557.023
Skat af årets resultat	3	-2.021.161	-4.601.734
Årets resultat		6.796.668	15.955.289
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Overført resultat		3.796.668	15.955.289
I alt		6.796.668	15.955.289

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme		161.120.387	156.411.887
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.764	103.597
Materielle anlægsaktiver i alt	4	161.171.151	156.515.484
Anlægsaktiver i alt		161.171.151	156.515.484
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		321.472	260.967
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.245.733	3.951.552
Periodeafgrænsningsposter		155.635	152.474
Tilgodehavender i alt		3.722.840	4.364.993
Likvide beholdninger		102.368	130.363
Omsætningsaktiver i alt		3.825.208	4.495.356
Aktiver i alt		164.996.359	161.010.840

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		60.603.931	56.807.263
Forslag til udbytte		3.000.000	0
Egenkapital i alt	5	63.803.931	57.007.263
Hensættelse til udskudt skat		11.055.449	10.272.337
Hensatte forpligtelser i alt		11.055.449	10.272.337
Gæld til realkreditinstitutter		81.425.558	84.590.054
Skyldig selskabsskat		0	366.506
Deposita		4.267.433	4.047.791
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	85.692.991	89.004.351
Gæld til realkreditinstitutter		2.262.942	2.595.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.619	30.888
Skyldig selskabsskat		1.604.533	1.499.327
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		457.894	600.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.443.988	4.726.889
Gældsforpligtelser i alt		90.136.979	93.731.240
Passiver i alt		164.996.359	161.010.840

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2013/14
	kr.	kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	174.348	206.151
Øvrige finansielle indtægter	0	5.334
	<u>174.348</u>	<u>211.485</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2013/14
	kr.	kr.
Renteomkostninger, prioritetsgæld	1.818.623	2.575.825
Renteomkostninger, bankgæld	3.390	4
Garantiprovision	123.403	155.306
Depotgebyrer mv.	15.220	19.788
Andre renteomkostninger	1.181	0
	<u>1.961.817</u>	<u>2.750.923</u>

3. Skat af årets resultat

	2015	2013/14
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.604.533	1.865.833
Ændring af udskudt skat	783.112	2.842.928
Regulering skat tidligere år	-366.484	-107.027
	<u>2.021.161</u>	<u>4.601.734</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	107.622.838	264.165
Tilgang	4.708.500	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	112.331.338	264.165
Dagsværdiregulering primo	48.789.049	0
Årets dagsværdiregulering	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	48.789.049	0
Af- og nedskrivning primo	0	-160.568
Årets afskrivning	0	-52.833
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-213.401
Regnskabsmæssig værdi ultimo	161.120.387	50.764

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	200.000	56.807.263	0	57.007.263
Årets resultat	0	3.796.668	3.000.000	6.796.668
Egenkapital ultimo	200.000	60.603.931	3.000.000	63.803.931

Selskabskapitalen består af 2.000 anparter á nominelt DDK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2015	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
		kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	200.000	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0	120.000	0	0
Saldo ultimo	200.000	200.000	200.000	80.000	80.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Dagsværdi	Restgæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	83.688.500	80.967.224	2.262.942	69.524.009
	83.688.500	80.967.224	2.262.942	69.524.009

Deposita kr. 4.267.433 refunderes i forbindelse 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 m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 161.120 t.kr.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret, at følgende ejer mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

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

Koncernforhold

M. Goldschmidt Kollegierne 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 62 t.kr. som ikke kan anvendes ved afhændelse af selskabet.