

MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN 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 MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 34044619
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 MGE Enghavevej 40, København 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 MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE ENGHAVEVEJ 40, KØBENHAVN 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. 6.361 mod t.kr. 16.918 i sidste regnskabsperiode. Resultatet anses for at være tilfredsstillende. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 50.771 mod t.kr. 44.410 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 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. Den anvendte afkastprocent er på 6,25% (sidste år 5,85%).

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

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 indeståender 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.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Nettoomsætning		7.737.799	9.034.886
Eksterne omkostninger		-206.686	-415.773
Ejendomsomkostninger		-731.236	-1.093.182
Bruttoresultat		6.799.877	7.525.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	15.625.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		2.257.352	272.361
Andre finansielle indtægter	1	209.508	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-927.705	-1.542.814
Ordinært resultat før skat		8.339.032	21.880.478
Skat af årets resultat	3	-1.977.567	-4.962.591
Årets resultat		6.361.465	16.917.887
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.000.000	0
Overført resultat		-1.638.535	16.917.887
I alt		6.361.465	16.917.887

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme		112.500.054	112.500.054
Materielle anlægsaktiver i alt	4	112.500.054	112.500.054
Anlægsaktiver i alt		112.500.054	112.500.054
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.306	52.469
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.830.089	5.152.056
Andre tilgodehavender		52.305	62.106
Periodeafgrænsningsposter		90.747	12.216
Tilgodehavender i alt		8.990.447	5.278.847
Likvide beholdninger		366.863	35.429
Omsætningsaktiver i alt		9.357.310	5.314.276
Aktiver i alt		121.857.364	117.814.330

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		42.691.114	44.329.649
Forslag til udbytte		8.000.000	0
Egenkapital i alt	5	50.771.114	44.409.649
Hensættelse til udskudt skat		11.067.643	9.966.137
Hensatte forpligtelser i alt		11.067.643	9.966.137
Gæld til realkreditinstitutter		54.553.170	57.147.848
Skyldig selskabsskat		0	403.863
Deposita		2.047.253	1.949.526
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	56.600.423	59.501.237
Gæld til realkreditinstitutter		1.162.556	2.427.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.139	265.152
Skyldig selskabsskat		1.281.314	615.538
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		824.175	629.544
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.418.184	3.937.307
Gældsforpligtelser i alt		60.018.607	63.438.544
Passiver i alt		121.857.364	117.814.330

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2013/14 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	209.508	0
	<u>209.508</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2013/14 kr.
Prioritetsrenter	831.508	1.419.611
Renteudgifter, bank	4.933	0
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	7.281
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	88.213	112.185
Depotgebyrer	2.901	3.613
Diverse renteudgifter	150	124
	<u>927.705</u>	<u>1.542.814</u>

3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2013/14 kr.
Aktuel skat	1.281.314	1.019.401
Regulering til tidligere år	-405.253	6.620
Ændring af udskudt skat	1.101.506	3.936.570
	<u>1.977.567</u>	<u>4.962.591</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	70.921.990
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	70.921.990
Dagsværdireguleringer primo	41.578.064
Årets dagsværdireguleringer	0
Opskrivninger dagsværdireguleringer	41.578.064
Regnskabsmæssig værdi ultimo	112.500.054

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	44.329.649	0	44.409.649
Årets resultat	0	-1.638.535	8.000.000	6.361.465
Egenkapital ultimo	80.000	42.691.114	8.000.000	50.771.114

Selskabskapitalen består af 800 anparter á nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Dagsværdi	Restgæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld mv.	55.715.726	57.496.220	1.162.556	51.552.730
	55.715.726	57.496.220	1.162.556	51.552.730

Deposita kr. 2.047.253 refunderes i forbindelse med lejernes fraflytning. Der forventes ingen eller kun begrænset 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

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi på t.kr. 112.500.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

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

Koncernforhold

MGE Enghavevej 40, København ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.