

MGE MARIENBERGVEJ 108, VORDINGBORG 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 MARIENBERGVEJ 108, VORDINGBORG ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 34089930
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Strandvejen 44
Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for MGE Marienbergvej 108, Vordingborg 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 regnskabsåret 1. januar - 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 MARIENBERGVEJ 108, VORDINGBORG ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE MARIENBERGVEJ 108, VORDINGBORG 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.

København, 01/03/2016

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

René Poulsen
Statsautoriseret revisor
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 -7.826 t.kr. -5.216 t.kr. i sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør -12.145 t.kr. mod -4.318 t.kr. pr. 31. december 2014. Resultatet anses for at være utilfredsstillende.

Selskabets kapital reableres ved kapitalindskud.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb gennemført en gældskonvertering på 14 mio. kr.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2016

For regnskabsåret 2016 forventes et forbedret 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.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme vedrører årets urealiserede værdiregulering, der kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af prioritetsgæld

Dagsværdiregulering 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

Materielle anlægsaktiver

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 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 8,5% (sidste år 8,0%).

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Prioritetsgæld

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".

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeosita 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		791.032	1.056.389
Eksterne omkostninger		-59.834	-67.138
Ejendomsomkostninger		-208.798	-142.300
Resultat af ordinær primær drift		522.400	846.951
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-9.700.000	-6.300.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		156.644	66.797
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.064.406	-1.287.650
Ordinært resultat før skat		-10.085.362	-6.673.902
Skat af årets resultat	2	2.258.988	1.458.278
Årets resultat		-7.826.374	-5.215.624
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.826.374	-5.215.624
I alt		-7.826.374	-5.215.624

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme		10.000.000	19.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.000.000	19.700.000
Anlægsaktiver i alt		10.000.000	19.700.000
Udskudte skatteaktiver		3.129.527	1.043.547
Periodeafgrænsningsposter		17.193	12.354
Tilgodehavender i alt	4	3.146.720	1.055.901
Likvide beholdninger		4.767	99.164
Omsætningsaktiver i alt		3.151.487	1.155.065
Aktiver i alt		13.151.487	20.855.065

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		-12.224.526	-4.398.152
Egenkapital i alt	5	-12.144.526	-4.318.152
Gæld til realkreditinstitutter		10.324.195	10.848.242
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	13.662.491
Deposita		0	198.406
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.324.195	24.709.139
Gæld til realkreditinstitutter		367.403	323.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.989	49.749
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.527.326	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.100	91.025
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.971.818	464.078
Gældsforpligtelser i alt		25.296.013	25.173.217
Passiver i alt		13.151.487	20.855.065

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2013/14 kr.
Prioritetsrenter	230.677	297.889
Renteomkostninger, bankgæld	294	1
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	816.272	967.458
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	16.357	20.748
Depotgebyrer mv.	806	1.554
	1.064.406	1.287.650

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2013/14 kr.
Regulering skat vedrørende tidligere år	9.900	2.513
Ændring af udskudt skat	-2.268.888	-1.460.791
	-2.258.988	-1.458.278

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	24.224.537
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	24.224.537
Dagsværdiregulering primo	-4.524.537
Årets dagsværdiregulering	-9.700.000
dagsværdiregulering ultimo	-14.224.537
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.000.000

4. Tilgodehavender i alt

Af regnskabsposten udskudte skatteaktiver forventes t.kr 2.504 udnyttet ud over 1 år.

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	-4.398.152	-4.318.152
Årets resultat	0	-7.826.374	-7.826.374
Egenkapital ultimo	80.000	-12.224.526	-12.144.526

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

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

Selskabet har efter regnskabsårets udløb gennemført en gældskonvertering på 14 mio. kr.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Dagsværdi	Restgæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	10.691.598	10.662.114	367.403	8.751.802
	10.691.598	10.662.114	367.403	8.751.802

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 t.kr. 10.000.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

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

Koncernforhold

MGE Marienbergvej 108, Vordingborg ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25 København.