

MGE14 ApS

Grønningen 25
1270 København K

Årsrapport
19. juni 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

MGE14 ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 36929316
Regnskabsår: 19/06/2015 - 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 19. juni 2015 - 31. december 2015 for MGE14 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 19. juni 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 MGE14 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE14 ApS for regnskabsåret 19. juni 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 19. juni 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

Regnskabsåret 19. juni 2015 – 31. december 2015 er selskabets første. Årets resultat for perioden 19. juni 2015 - 31. december 2015 udgør 772 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 822. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Selskabet har erhvervet ejendommene Strandvejen 141 og Hellerupvej 10 i Hellerup samt Worsaasvej 2/Åboulevarden 27 på Frederiksberg.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Selskabet har efter regnskabsårets udløb gennemført en gældskonvertering på 25 mio. kr.

Forventninger til 2016

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Der er anvendt enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Regnskabsåret er selskabets første, hvorfor der ikke er sammenligningstal med tidligere 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, transaktioner og kursreguleringer af gældsforpligtelser i fremmed valuta.

Værdireguleringer af ejendomme

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

Avance/tab ved salg af investeringsejendomme

Realiserede værdireguleringer af ejendomme omfatter fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme, i forhold til anskaffelsesværdi henholdsvis dagsværdi primo regnskabsåret. Ejendomme anses for solgt, på tidspunktet hvor fordele og risici ved en ejendom overtages henholdsvis overdrages.

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 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 3,75%.

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 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de udgifter, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Forpligtelser i henhold til lejelovgivningen, lejelovens § 22b (indvendig vedligeholdelse) og boligreguleringslovens § 18B, indregnes som hensatte finansielle forpligtelser i balancen.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 19. jun 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.
Nettoomsætning		2.862.938
Eksterne omkostninger		-84.690
Ejendomsomkostninger		-491.831
Resultat af ordinær primær drift		2.286.417
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		134.755
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		1.063.428
Øvrige finansielle omkostninger	1	-2.494.416
Ordinært resultat før skat		990.184
Skat af årets resultat	2	-217.841
Årets resultat		772.343
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		772.343
I alt		772.343

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.
Investeringsejendomme		125.925.259
Materielle anlægsaktiver i alt	3	125.925.259
Anlægsaktiver i alt		125.925.259
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.933
Andre tilgodehavender		59.657
Periodeafgrænsningsposter		3.627
Tilgodehavender i alt		106.217
Likvide beholdninger		2.899.148
Omsætningsaktiver i alt		3.005.365
Aktiver i alt		128.930.624

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		772.343
Egenkapital i alt	4	822.343
Hensættelse til udskudt skat		217.841
Andre hensatte forpligtelser		367.064
Hensatte forpligtelser i alt		584.905
Gæld til realkreditinstitutter		96.361.987
Deposita		2.110.846
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	98.472.833
Gæld til realkreditinstitutter		722.828
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.714
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		28.157.707
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		89.294
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		29.050.543
Gældsforpligtelser i alt		127.523.376
Passiver i alt		128.930.624

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015
	kr.
Prioritetsrenter	752.411
Renteomkostninger, bankgæld	247.355
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	489.919
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	27.417
Gebyrer	947.599
Andre renteomkostninger	29.715
	<u>2.494.416</u>

2. Skat af årets resultat

	2015
	kr.
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	217.841
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<u>217.841</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	132.818.000
Afgang	-6.893.341
Kostpris ultimo	125.925.259
Dagsværdiregulering primo	0
Årets dagsværdiregulering	0
Dagsværdiregulering ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	125.925.259

Indregning i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015
	kr.
Årets dagsværdiregulering	0
Avance ved salg af ejendomme	134.755
	134.755

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Stiftelse 19. juni 2015	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	772.343	772.343
Egenkapital ultimo	50.000	772.343	822.343
			2015
			kr.
Selskabskapital ved stiftelse			50.000
			50.000

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter á nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb gennemført en gældskonvertering på 25 mio. kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Dagsværdi	Restgæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	97.084.815	101.887.361	722.828	98.189.739
	97.084.815	101.887.361	722.828	98.189.739

Deposita kr. 2.110.846 refunderes i forbindelse med lejernes fraflytning. Der forventes ingen eller kun begrænset fraflytninger i det kommende år, hvorfor deposita indregnes som langfristet gæld.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for M. Goldschmidt Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet indgår i sambeskatningen fra den 19. juni 2015.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene med en bogført værdi på t.kr. 125.925.

Af likvide midler indestår t.kr. 2.327 på deponeringskonto.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

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

Koncernforhold

MGE14 ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.