

Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS

**c/o Ejendomsselskabet Norden A/S
Tranevej 27 A, st. tv.
2400 København NV**

CVR-nr. 37 95 69 61

Årsrapport for 2018/2019

(3. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12. februar 2020**

Peter Morten Andreassen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 30. september 2019 - Aktiver	11
Balance pr. 30. september 2019 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS
c/o Ejendomsselskabet Norden A/S
Tranevej 27 A, st. tv.
2400 København NV

Regnskabsår 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Direktion Peter Morten Andreassen

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018/2019 for Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2020

Direktion

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 28. januar 2020

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2018/2019

Årets resultat udgør et underskud på dkk -3.628.297, hvilket er som forventet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for regnskabsåret 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansiering

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og amortiserede låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivets forventede brugstid som følger:

Bygninger.....	50 år
----------------	-------

Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver opskrives til dagsværdien, såfremt denne er højere end den regnskabsmæssige værdi og anses for væsentlig og varig.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsevne.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Resultatopgørelse for 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Note	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Bruttofortjeneste	1.431.717	1.144.776
Af- og nedskrivninger.....	<u>1.750.305</u>	<u>697.833</u>
Resultat før finansielle poster	-318.588	446.943
Finansielle indtægter.....	108	0
Finansielle omkostninger.....	<u>2.990.509</u>	<u>705.894</u>
Resultat før skat	-3.308.989	-258.951
1 Skat af årets resultat.....	<u>-319.308</u>	<u>319.308</u>
Årets resultat	<u>-3.628.297</u>	<u>60.357</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-3.628.297</u>	<u>60.357</u>
Disponeret i alt	<u>-3.628.297</u>	<u>60.357</u>

Balance pr. 30. september 2019

Aktiver

Note	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Investeringsejendomme.....	115.000.000	52.863.662
2 Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>115.000.000</u>	<u>52.863.662</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>115.000.000</u>	<u>52.863.662</u>
Tilgode fra salg og tjenesteydelser.....	89.046	56.385
Udskudte skatteaktiver.....	0	319.308
Andre tilgodehavender.....	0	372.793
Periodeafgrænsningsposter.....	104.073	68.990
Tilgodehavender i alt	<u>193.119</u>	<u>817.476</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>259.658</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>193.119</u>	<u>1.077.134</u>
Aktiver i alt.....	<u>115.193.119</u>	<u>53.940.796</u>

Balance pr. 30. september 2019

Passiver

Note	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
3 Virksomhedskapital.....	9.550.000	9.550.000
Reserve for opskrivninger.....	34.441.211	0
Overført resultat.....	<u>-4.760.392</u>	<u>-1.132.095</u>
Egenkapital i alt	<u>39.230.819</u>	<u>8.417.905</u>
Hensættelse til udskudt skat.....	<u>8.382.316</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>8.382.316</u>	<u>0</u>
Gæld til kreditinstitutter.....	46.801.459	34.293.005
Deposita.....	1.202.548	508.016
Forudbetalt leje.....	816.471	98.080
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	400.000	7.367.635
Anden gæld.....	<u>17.571.156</u>	<u>0</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>66.791.634</u>	<u>42.266.736</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	206.579	2.599.954
Anden gæld.....	<u>581.771</u>	<u>656.201</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>788.350</u>	<u>3.256.155</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>67.579.984</u>	<u>45.522.891</u>
Passiver i alt.....	<u>115.193.119</u>	<u>53.940.796</u>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
6 Personale		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2017/2018				
Egenkapital primo.....	9.550.000	0	-1.192.452	8.357.548
Årets resultat.....			60.357	60.357
Egenkapital ultimo.....	<u>9.550.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.132.095</u>	<u>8.417.905</u>
2018/2019				
Egenkapital primo.....	9.550.000	0	-1.132.095	8.417.905
Årets opskrivning.....		34.441.211		34.441.211
Årets resultat.....			-3.628.297	-3.628.297
Egenkapital ultimo.....	<u>9.550.000</u>	<u>34.441.211</u>	<u>-4.760.392</u>	<u>39.230.819</u>

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	319.308	-319.308
Skat af årets resultat.....	<u>-319.308</u>	<u>319.308</u>

Selskabet har betalt t.dkk 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo.....	54.082.923
Årets tilgang.....	21.063.116
Kostpris pr. 30.09.2019.....	<u>75.146.039</u>
Af- og nedskrivninger primo.....	1.219.261
Årets af- og nedskrivninger.....	1.750.305
Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2019.....	<u>2.969.566</u>
Opskrivninger primo.....	0
Årets opskrivninger.....	42.823.527
Opskrivninger pr. 30.09.2019.....	<u>42.823.527</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2019.....	<u>115.000.000</u>

Den opskrevne værdi er fastsat iht. købstilbud modtaget på ejendommen.

3 Virksomhedskapital

Anpartskapitalen udgør nominelt t.dkk 9.550 og sammensættes af anparter i størrelsen af dkk 1.000 eller multipla heraf.

4 Langfristet gæld

Af langfristet gæld forfalder ingen del efter mere end 5 år.

Noter

5 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 115 er stillet til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter med en restgæld på t.dkk 46.801.

Selskabet er sambeskattet med Mågevej Holding ApS som er administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset med administrationselskab for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat. Selskabet hæfter tillige for kildeskatter med t.dkk 0.

6 **Personale**

Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.