

Gyngemose Projektudvikling ApS

CVR-nr. 35515933

Masnedøgade 20

2100 København Ø

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2016

Dirigent

Navn: Kim Breyen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Egenkapitalopgørelse for 2015	15
Noter	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gyngemose Projektudvikling ApS
Masnedøgade 20
2100 København Ø

CVR-nr.: 35515933

Stiftet: 01.10.2013

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 48100000

Direktion

Flemming Joseph Jensen
Kim Breyen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Gyngemose Projektudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03.05.2016

Direktion

Flemming Joseph Jensen

Kim Breyen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gyngemose Projektudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gyngemose Projektudvikling ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionshandlinger 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 03.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

	2015	2013/2014
	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal		
Hovedtal		
Nettoomsætning	12.767	227.593
Bruttoresultat	5.309	10.522
Driftsresultat	5.309	10.522
Resultat af finansielle poster	(337)	(1.336)
Årets resultat	3.854	6.937
Samlede aktiver	113.283	45.367
Egenkapital	10.871	7.017
Nøgletal		
Bruttomargin (%)	41,6	4,6
Nettomargin (%)	30,2	3,0
Egenkapitalens forrentning (%)	43,1	98,9
Soliditetsgrad (%)	9,6	15,5

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har købt et igangværende byggeri, Søborg Huse, samt de resterende byggemuligheder i den gamle TV-by i Gladsaxe.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 3.854 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 113.283 t.kr., og en egenkapital på 10.871 t.kr.

Selskabet har i 2015 solgt og leveret de sidste 5 lejligheder i Søborg Huse. Selskabet har i foråret 2015 at starte et nyt byggeri Søskanten på ca. 15.000 kvadratmeter.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlig usikkerhed forbundet med indregning og måling

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring mm. kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Indregning og måling af igangværende solgte projekter og nettorealisationsværdi for projektbeholdningen er regnskabsmæssige skøn som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af disse regnskabsposter kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen afspejles ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

I opgørelsen af avancen på igangværende solgte projekter indgår forventede/kalkulerede projektomkostninger. I lighed med foregående år foretages løbende nødvendige justeringer af budgetforudsætninger og kalkulationsparametre for til stadighed at opnå det mest pålidelige skøn for opgørelsen af avancen. Effekten af ændringer i de regnskabsmæssige skøn indregnes løbende i projektbidraget.

Usikkerhed ved målingen af de i årsrapporten indeholdte regnskabsmæssige skøn anses for sædvanlige vurderet i forhold til selskabets aktiviteter”.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Omsætningen opgøres eksklusive moms.

Projekter, som er individuelt forhandlet og hvor udfaldet af projektet kan skønnes pålideligt, indregnes i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Indtjent avance opgøres efter forholdet mellem Sjælsøs anvendte ressourcer og Sjælsøs totale skønnede ressourceanvendelse for hvert enkelt projekt.

Sædvanligvis anvendes de fleste ressourcer til udvikling, entreprisekontrahering og eventuel udlejning hvilket medfører at der indregnes en forholdsvis stor andel af den forkalkulerede avance forud for byggeriets opstart (projektudviklingsavance).

Salgssum for øvrige projekter, herunder salgssum for boliger som ikke anses for at opfylde kriteriet for at være individuelt forhandlet indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden).

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Ved påtagelse af leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige leje Garantitidbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte leje Garantiforpligtelser indregnes i omsætningen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Er der aftalt en rentefri kredit ud over den normale kredittid beregnes dagsværdien ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Diskonteringseffekten indregnes i resultatet som en finansiel post over den forlængede kredittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen, herunder regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme, handelsomkostninger, liggetidsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af projektbeholdningen, igangværende solgte projekter og tilgodehavender. Direkte omkostninger omfatter herudover omkostninger til mulige nye projekter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, kurstab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

Renteomkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kurstab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

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 eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskomkostninger (nettorealiseringsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes, når selskabets som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles som bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen af afvikle forpligtelsen. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres til nutidsværdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser måles ved først indregning til dagsværdien med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem nettoresultatet og den nominelle værdi indregnes som en finansiell omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelse indgår i årsrapporten for moderselskabet Parkvej Ejendomsselskab A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Nettoomsætning}} \times 100$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Nettoomsætning}} \times 100$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}} \times 100$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$	Virksomhedens finansielle styrke.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2013/2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		12.767	227.593
Andre eksterne omkostninger		<u>(7.458)</u>	<u>(217.071)</u>
Driftsresultat		5.309	10.522
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(337)</u>	<u>(1.336)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.972	9.186
Skat af ordinært resultat	2	<u>(1.118)</u>	<u>(2.249)</u>
Årets resultat		<u>3.854</u>	<u>6.937</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.854</u>	<u>6.937</u>
		<u>3.854</u>	<u>6.937</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2013/2014 t.kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		106.614	40.098
Varebeholdninger		106.614	40.098
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4
Andre tilgodehavender		2.316	553
Tilgodehavender		2.316	557
Likvide beholdninger		4.353	4.712
Omsætningsaktiver		113.283	45.367
Aktiver		113.283	45.367

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2013/2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	80	80
Overført overskud eller underskud		<u>10.791</u>	<u>6.937</u>
Egenkapital		<u>10.871</u>	<u>7.017</u>
Udskudt skat		1.195	0
Andre hensatte forpligtelser	4	<u>228</u>	<u>910</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.423</u>	<u>910</u>
Bankgæld	5	<u>89.909</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>89.909</u>	<u>0</u>
Bankgæld		0	30.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.480	4.254
Skyldig selskabsskat		0	2.249
Anden gæld		<u>600</u>	<u>192</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.080</u>	<u>37.440</u>
Gældsforpligtelser		<u>100.989</u>	<u>37.440</u>
Passiver		<u>113.283</u>	<u>45.367</u>
Eventualforpligtelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	80	6.937	7.017
Årets resultat	0	3.854	3.854
Egenkapital ultimo	80	10.791	10.871

Noter

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2013/2014</u> <u>t.kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	337	1.336
	<u>337</u>	<u>1.336</u>

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2013/2014</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	2.249
Ændring af udskudt skat	1.117	0
Regulering vedrørende tidligere år	1	0
	<u>1.118</u>	<u>2.249</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>t.kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	80	1.000,00	80
	<u>80</u>		<u>80</u>

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2013/2014</u> <u>t.kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen		
Virksomhedskapital primo	80	0
Kapitalforhøjelse	0	80
Virksomhedskapital ultimo	<u>80</u>	<u>80</u>

4. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til 5-års gennemgang af solgte projekter.

5. Bankgæld

Der er ingen langfristet gæld som forfalder efter 5 år.

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Parkvej Ejendomsselskab A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv., for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Ejerforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Parkvej Ejendomsselskab A/S.