



## GYNGEMOSE PROJEKTUDVIKLING ApS

Porcelænshaven 5 A, 2 TV.  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 35515933

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.04.2020

---

**Kim Breyen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

GYNGEMOSE PROJEKTUDVIKLING ApS

PorcelænsHAVEN 5 A, 2 TV.

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 35515933

Stiftelsesdato: 01.10.2013

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Kim Breyen

Flemming Joseph Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28.04.2020

## Direktion

**Kim Breyen**

**Flemming Joseph Jensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i GYNGEMOSE PROJEKTUDVIKLING ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GYNGEMOSE PROJEKTUDVIKLING ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 brugerne 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 anvendte 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.

### **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 herudover 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.

København, den 28.04.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Tim Kjær-Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Gyngemose Projektudvikling ApS har valgt at beholde ejendommen Søkanten og drive denne som udlejningsvirksomhed. Søkanten blev færdigopført i april 2017.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 udviser et resultat på 5.753 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 477.562 t.kr., heraf en egenkapital på 115.095 t.kr.

Resultatet vurderes til at være tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages af en ekstern mægler på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat på niveau med 2019. Ledelsen forventer ikke at Covid-19 får væsentlig indflydelse på resultatet for 2020. Med mindre der sker en markant stigning i arbejdsløsheden over en længere periode forventes Covid-19 heller ikke at påvirke værdiansættelse af ejendommen.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>20.089</b>	<b>22.910</b>
Andre finansielle indtægter		7	35
Andre finansielle omkostninger		(2.706)	(2.837)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>17.390</b>	<b>20.108</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(10.000)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.390</b>	<b>20.108</b>
Skat af årets resultat		(1.637)	(4.416)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.753</b>	<b>15.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.500	15.600
Overført resultat		(1.747)	92
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.753</b>	<b>15.692</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Investeringsjendomme		468.000	478.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>468.000</b>	<b>478.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>468.000</b>	<b>478.000</b>
Andre tilgodehavender		151	969
Tilgodehavende selskabsskat		64	0
Periodeafgrænsningsposter		3	120
<b>Tilgodehavender</b>		<b>218</b>	<b>1.089</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.344</b>	<b>17.252</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.562</b>	<b>18.341</b>
<b>Aktiver</b>		<b>477.562</b>	<b>496.341</b>

**Passiver**

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		80	80
Overført overskud eller underskud		107.515	109.262
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.500	15.600
<b>Egenkapital</b>		<b>115.095</b>	<b>124.942</b>
Udskudt skat		35.767	37.967
Andre hensatte forpligtelser	2	315	543
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>36.082</b>	<b>38.510</b>
Gæld til realkreditinstitutter		282.126	282.517
Anden gæld		30.764	35.159
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>312.890</b>	<b>317.676</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	368	369
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	116
Skyldig selskabsskat		0	238
Anden gæld		13.127	14.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.495</b>	<b>15.213</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>326.385</b>	<b>332.889</b>
<b>Passiver</b>		<b>477.562</b>	<b>496.341</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	80	109.262	15.600	124.942
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(15.600)	(15.600)
Årets resultat	0	(1.747)	7.500	5.753
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>107.515</b>	<b>7.500</b>	<b>115.095</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris primo	326.553
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>326.553</b>
Dagsværdireguleringer primo	151.447
Årets dagsværdireguleringer	(10.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>141.447</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>468.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom beliggende i Søborg. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på en ekstern mæglers vurdering ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den årlige nettogleje udgør 20.888 t.kr. (2018: 21.127 t.kr.) Der er anvendt et afkastkrav på 4,50% og en økonomisk tomgang på 4% (2018: 2%). Investeringsejendommen er på den baggrund indregnet til 468.000 t.kr. (2018 :478.000 t.kr.).

Værdiansættelse af ejendomme er baseret på skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 31. december 2019.

## 2 Andre hensatte forpligtelser

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

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2019 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	368	369	282.126	280.863
Anden gæld	0	0	30.764	13.185
	<b>368</b>	<b>369</b>	<b>312.890</b>	<b>294.048</b>

## 4 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion i regnskabsåret.

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Parkvej Ejendomsselskab A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gyngemose Projektudvikling ApS har stillet sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit i form af ejerpantebrev nom. kr. 285 mio. med pant i grunden Søkanthen, Gyngemose Parkvej 52, 54 og 56, DK-2860 Søborg.

### **7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af:

Parkvej Ejendomsselskab A/S, Frederiksberg

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger fortaget 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 selskabets ejendomme indeholder et element af regnskabsmæssige skøn som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af denne regnskabspost kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen afspejles ledelsens vurdering af den mest sandsynlige værdiansættelse i budgetperioden.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administrations mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter indeholder renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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



**Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**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 omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.