
Ejendomsselskabet Gyngemose Park I A/S

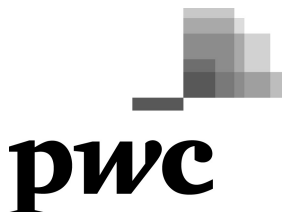
Kystager 22, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 83 54 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/4 2016

Morten Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Gyngemose Park I A/S.

Årsrapporten er aflagt 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 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. marts 2016

Direktion

Morten Hansen

Bestyrelse

Jørgen Gudmund Pedersen
formand

Morten Hansen

Ole Bjørn Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gyngemose Park I A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gyngemose Park I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 15. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Gyngemose Park I A/S
Kystager 22
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 35 83 54 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vejle

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Bestyrelse

Jørgen Gudmund Pedersen, formand
Morten Hansen
Ole Bjørn Jensen

Direktion

Morten Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Advokat

Domhusgaarden Advokatanpartsselskab
Albanigade 44
5500 Odense C

Pengeinstitut

Nykredit
Enghavevej 20
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.562.662	2.284.248
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	10.482.002	3.621.415
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		14.044.664	5.905.663
Finansielle omkostninger	3	-1.822.063	-2.010.757
Resultat før skat		12.222.601	3.894.906
Skat af årets resultat	4	-2.668.966	-927.338
Årets resultat		9.553.635	2.967.568

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	9.553.635	2.967.568
	9.553.635	2.967.568

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		104.000.000	94.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	104.000.000	94.000.000
Anlægsaktiver		104.000.000	94.000.000
Andre tilgodehavender		167.684	162.577
Selskabsskat		10.303	0
Periodeafgrænsningsposter		10.077	28.450
Tilgodehavender		188.064	191.027
Omsætningsaktiver		188.064	191.027
Aktiver		104.188.064	94.191.027

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		12.521.203	2.967.568
Egenkapital	6	16.521.203	6.967.568
Hensættelse til udskudt skat	7	2.982.246	677.977
Hensatte forpligtelser		2.982.246	677.977
Ansvarlig lånekapital		9.000.000	9.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		67.137.168	68.147.675
Kreditinstitutter		4.144.879	4.896.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	80.282.047	82.543.675
Ansvarlig lånekapital	8	500.000	500.000
Gæld til realkreditinstitutter	8	528.505	525.459
Kreditinstitutter	8	1.226.084	601.941
Depositum og forudbetalt husleje		1.765.120	1.882.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.673	108.250
Selskabsskat		0	52.259
Anden gæld		256.186	331.810
Kortfristede gældsforpligtelser		4.402.568	4.001.807
Gældsforpligtelser		84.684.615	86.545.482
Passiver		104.188.064	94.191.027
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsen opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2015 DKK	2014 DKK
Værdireguleringer af investeringsaktiver	10.000.000	5.857.715
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	482.002	-2.236.300
	10.482.002	3.621.415

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger associerede virksomheder	371.667	210.001
Låneomkostninger	0	913.750
Andre finansielle omkostninger	1.450.396	887.006
	1.822.063	2.010.757

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	364.697	249.361
Årets udskudte skat	2.347.544	677.977
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats	-43.275	0
	2.668.966	927.338

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	88.142.285
Kostpris 31. december	88.142.285
Værdireguleringer 1. januar	5.857.715
Årets værdireguleringer	10.000.000
Værdireguleringer 31. december	15.857.715
Regnskabsmæssig værdi 31. december	104.000.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	4.000.000	2.967.568	6.967.568
Årets resultat	0	9.553.635	9.553.635
Egenkapital 31. december	4.000.000	12.521.203	16.521.203

Selskabskapitalen består af 4.000.000 aktier a nominelt DKK 1 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital 1. januar	4.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	3.500.000
Kapitalnedsættelse	0	0
Selskabskapital 31. december	4.000.000	4.000.000

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.563.497	1.416.514
Låneomkostninger	-195.305	-213.006
Prioritetsgæld	-385.946	-525.531
	2.982.246	677.977

Udskudt skat er afsat med 22%.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	7.000.000	7.500.000
Mellem 1 og 5 år	2.000.000	2.000.000
Langfristet del	9.000.000	9.500.000
Inden for 1 år	500.000	500.000
	9.500.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	64.991.367	66.014.516
Mellem 1 og 5 år	2.145.801	2.133.159
Langfristet del	67.137.168	68.147.675
Inden for 1 år	528.505	525.459
	67.665.673	68.673.134
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.840.879	2.592.000
Mellem 1 og 5 år	2.304.000	2.304.000
Langfristet del	4.144.879	4.896.000
Inden for 1 år	576.000	576.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	650.084	25.941
Kortfristet del	1.226.084	601.941
	5.370.963	5.497.941

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	104.000.000	94.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.260, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi af	104.000.000	94.000.000
Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen, er der lyst pant på i alt TDKK 1.260.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gyngemose Park I A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og salg samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.