
Ejendomsselskabet Gyngemose Park II A/S

Kystager 22, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 84 81 77

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

Morten Hansen
Dirigent



pwc

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 II 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 II A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gyngemose Park II 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 II A/S Kystager 22 7120 Vejle Øst CVR-nr.: 35 84 81 77 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 5. maj 2014 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		3.664.556	1.229.830
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	10.638.614	4.768.721
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		14.303.170	5.998.551
Finansielle omkostninger	3	-1.710.645	-1.527.985
Resultat før skat		12.592.525	4.470.566
Skat af årets resultat	4	-2.736.546	-1.056.577
Årets resultat		9.855.979	3.413.989

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	9.855.979	3.413.989
	9.855.979	3.413.989

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		37.430	43.500
Selskabsskat		35.695	0
Periodeafgrænsningsposter		20.027	0
Tilgodehavender		93.152	43.500
Omsætningsaktiver		93.152	43.500
Aktiver		104.093.152	94.043.500

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		13.269.968	3.413.989
Egenkapital	6	17.269.968	7.413.989
Hensættelse til udskudt skat	7	3.266.069	943.828
Hensatte forpligtelser		3.266.069	943.828
Ansvarlig lånekapital		9.000.000	9.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		67.037.103	68.216.312
Kreditinstitutter		3.487.500	3.937.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	79.524.603	81.653.812
Ansvarlig lånekapital	8	500.000	500.000
Gæld til realkreditinstitutter	8	540.594	538.096
Kreditinstitutter	8	644.740	608.212
Depositum og forudbetalt husleje		1.828.838	1.872.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.682	195.753
Selskabsskat		0	13.649
Anden gæld		410.658	303.493
Kortfristede gældsforpligtelser		4.032.512	4.031.871
Gældsforpligtelser		83.557.115	85.685.683
Passiver		104.093.152	94.043.500
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.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	10.000.000	5.706.814
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	638.614	-938.093
	10.638.614	4.768.721
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	354.001	120.001
Låneomkostninger	0	928.688
Andre finansielle omkostninger	1.356.644	479.296
	1.710.645	1.527.985
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	414.305	112.749
Årets udskudte skat	2.382.486	943.828
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats	-60.245	0
	2.736.546	1.056.577

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	88.293.186
Kostpris 31. december	88.293.186
Værdireguleringer 1. januar	5.706.814
Årets værdireguleringer	10.000.000
Værdireguleringer 31. december	15.706.814
Regnskabsmæssig værdi 31. december	104.000.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	4.000.000	3.413.989	7.413.989
Årets resultat	0	9.855.979	9.855.979
Egenkapital 31. december	4.000.000	13.269.968	17.269.968

Selskabskapitalen består af 4.000.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
	DKK	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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.530.431	1.381.122
Låneomkostninger	-198.477	-216.842
Prioritetsgæld	-65.885	-220.452
	<u>3.266.069</u>	<u>943.828</u>

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	2014
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	7.500.000	7.500.000
Mellem 1 og 5 år	1.500.000	2.000.000
Langfristet del	<u>9.000.000</u>	<u>9.500.000</u>
Inden for 1 år	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>9.500.000</u>	<u>10.000.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	64.848.132	66.037.766
Mellem 1 og 5 år	2.188.971	2.178.546
Langfristet del	<u>67.037.103</u>	<u>68.216.312</u>
Inden for 1 år	<u>540.594</u>	<u>538.096</u>
	<u>67.577.697</u>	<u>68.754.408</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.687.500	2.137.500
Mellem 1 og 5 år	1.800.000	1.800.000
Langfristet del	<u>3.487.500</u>	<u>3.937.500</u>
Inden for 1 år	450.000	450.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	194.740	158.212
Kortfristet del	<u>644.740</u>	<u>608.212</u>
	<u>4.132.240</u>	<u>4.545.712</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> 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 6.000, 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 II 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

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 gældsmetode 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 acontoskatte. 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.