

**Ejendomsselskabet Gyngemose
Park II A/S**

**Havneparken 14b, 3. sal
7100 Vejle**

CVR-nr. 35 84 81 77

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. marts 2018



Morten Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Gyngemose Park II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. marts 2018

Direktion



Morten Hansen
direktør

Bestyrelse



Jørgen Gudmund Pedersen
formand



Morten Hansen



Ole Bjørn Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gyngemose Park II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gyngemose Park II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

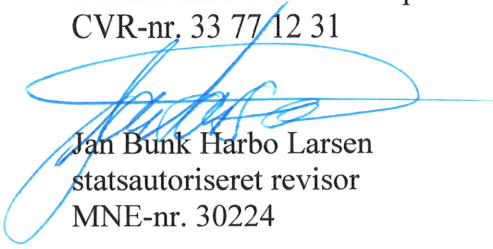
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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

Trekantområdet, den 16. marts 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30224

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Gyngemose Park II A/S Havneparken 14b, 3. sal 7100 Vejle CVR-nr.: 35 84 81 77 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Jørgen Gudmund Pedersen, formand Morten Hansen Ole Bjørn Jensen
Direktion	Morten Hansen, direktør
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gyngemose Park II A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		-45.638	1.947.799
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	<u>0</u>	<u>5.195.368</u>
Resultat før finansielle poster		-45.638	7.143.167
Finansielle indtægter		177	35
Finansielle omkostninger	3	<u>0</u>	<u>-861.625</u>
Resultat før skat		-45.461	6.281.577
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>-1.197.137</u>
Årets resultat		<u>-45.461</u>	<u>5.084.440</u>
Ekstraordinært udbytte		0	17.000.000
Overført resultat		<u>-45.461</u>	<u>-11.915.560</u>
		<u>-45.461</u>	<u>5.084.440</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre tilgodehavender		0	26.345
Selskabsskat		<u>10.000</u>	<u>177.738</u>
Tilgodehavender		<u>10.000</u>	<u>204.083</u>
Likvide beholdninger		<u>913.947</u>	<u>765.325</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>923.947</u>	<u>969.408</u>
Aktiver i alt		<u><u>923.947</u></u>	<u><u>969.408</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>408.947</u>	<u>454.408</u>
Egenkapital	5	<u>908.947</u>	<u>954.408</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Passiver i alt		<u><u>923.947</u></u>	<u><u>969.408</u></u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser.	6		

Noter

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Salg af investeringsejendomme	0	7.840.000
Værdiregulering investeringsejendomme	0	7.840.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	299.479
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	0	-2.944.111
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-2.644.632
	0	5.195.368
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	170.999
Andre finansielle omkostninger	0	690.626
	0	861.625
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	4.463.206
Årets udskudte skat	0	-3.266.069
	0	1.197.137

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	454.408	954.408
Årets resultat	0	-45.461	-45.461
Egenkapital 31. december 2017	500.000	408.947	908.947

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.