

# **GK Ejendomsinvest ApS**

CVR-nr. 26 22 31 72

## **Årsrapport for 2011/12**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.12.12

René Ravn  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

GK Ejendomsinvest ApS  
Vesterlundvej 13  
2730 Herlev  
Telefon: 45 79 33 11

Hjemsted: Herlev  
CVR-nr.: 26 22 31 72  
Stiftet: 1. september 2001  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

René Ravn

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12 for GK Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 18. december 2012

**Direktionen**

René Ravn

**Til kapitalejeren i GK Ejendomsinvest ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for GK Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

**Forbehold***Grundlag for konklusion med forbehold*

Det har ikke været muligt at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for sammenligningstallene, som følge af en række forbehold i sidste års årsregnskab. Vi tager ligeledes forbehold for eventuelle indvirkninger på resultatopgørelsen i indeværende årsregnskab, idet der er foretaget væsentlige nedskrivninger af værdiansættelsen af K/S andele, nedskrivning af K/S andele er ført i resultatopgørelse i indeværende årsregnskab.

**Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om forsat kontrolleret afvikling af dele af selskabets ejendoms- og K/S portefølje samt finansiering af driften og de nødvendige indskud af resthæftelse og løbende betaling af indskud i K/S projekter i de førstkommende år. Ledelsen bedømmer, at det er muligt at opnå en forsat forlængelse af koncernens bankengagementer og aflægger derfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

**ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

**Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal det oplyses, at selskabets 100% ejede datterselskab GK Aktie 2 ApS og GK Immobilien Immobilieninvest 1 GmbH har ikke har samme regnskabsår som de øvrige selskaber i koncernen. Dette er i strid med Årsregnskabslovens § 15 stk. 5, hvilket kan medføre ansvar for selskabets ledelse. Kapitalandele er indregnet i årsregnskabet omfattende perioden 1. januar - 31. december 2011 samt under hensyntagende til aktiviteter i perioden 1. januar 2012 til 30. juni 2012.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. december 2012

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John Jensen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udbud af ejendomme, primært beliggende i Tyskland.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1 for en nærmere behandling af usikkerhed for ved going concern samt indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.11 - 30.06.12 udviser et resultat på DKK -18.721.371 mod DKK -4.087.248 for tiden 01.07.10 - 30.06.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -15.206.234.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
	<b>-966.571</b>	<b>1.230.073</b>
2 Personaleomkostninger	-795.239	-1.204.902
	<b>-1.761.810</b>	<b>25.171</b>
Af- og nedskrivninger	-2.800	-6.000
	<b>-1.764.610</b>	<b>19.171</b>
Indtægt af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	727.376	-3.409.654
3 Andre finansielle indtægter	2.151.765	3.075.478
Nedskrivning af finansielle aktiver	-18.231.179	0
4 Andre finansielle omkostninger	-4.741.020	-3.964.893
	<b>-20.093.058</b>	<b>-4.299.069</b>
	<b>-21.857.668</b>	<b>-4.279.898</b>
5 Skat af årets resultat	3.136.297	192.650
	<b>-18.721.371</b>	<b>-4.087.248</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-2.765.257
Overført resultat	-18.721.371	-1.321.991
	<b>-18.721.371</b>	<b>-4.087.248</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.12	30.06.11
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.566	5.366
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.566</b>	<b>5.366</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	67.118	67.118
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.880.067	21.819.069
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	30.242.028	45.045.445
	Andre tilgodehavender	9.806.686	10.209.810
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>64.995.899</b>	<b>77.141.442</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>64.998.465</b>	<b>77.146.808</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	161.723	503.971
	Andre tilgodehavender	172.293	1.007.917
	Periodeafgrænsningsposter	0	18.765
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>334.016</b>	<b>1.530.653</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.349.180</b>	<b>6.989.479</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.683.196</b>	<b>8.520.132</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>68.681.661</b>	<b>85.666.940</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.12	30.06.11
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-15.706.234	3.015.137
<b>8</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-15.206.234</b>	<b>3.515.137</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	3.149.264
Andre hensatte forpligtelser		2.716.972	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.716.972</b>	<b>3.149.264</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.507.655	13.173.669
Anden gæld		9.738.051	13.176.851
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>32.245.706</b>	<b>26.350.520</b>
Gæld til kreditinstitutter		46.842.312	48.027.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.368.166	2.634.767
Anden gæld		667.246	1.938.526
Periodeafgrænsningsposter		47.493	51.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>48.925.217</b>	<b>52.652.019</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>81.170.923</b>	<b>79.002.539</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>68.681.661</b>	<b>85.666.940</b>

9 Sikkerhedsstillelser  
Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i kommanditselskaber måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed, skøn og vurderinger

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12 er følgende usikkerheder, skøn og vurderinger væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Koncernen forhandler løbende med selskabets banker om forlængelse af de enkelte engagementer. Ingen bankengagementer er ved regnskabsafslæggelse opsagte.

Der arbejdes intensivt på at slanke koncernens balance, herunder salg af ejendomme. Det er i det forgangne år lykkedes at sælge en større andel i et ejendomsselskab. De tilbageværende bogførte værdier af de enkelte hel- eller delejerskaber er blevet tilpasset den aktuelle markeds værdi.

De enkelte salg kommer ikke helt igennem på balancen i GK Ejendomsinvest ApS, da der er tale om datterselskaber, hvor det er selskabets indre værdi, som er bogført i koncernbalancen.

Netto har vi fået reduceret balancen fra t.DKK 85.666 per 30.06.11 til t.DKK 68.682 per 30.06.12. Efter regnskabsårets afslutning er det ligeledes lykkedes at afhænde flere andele i K/S-projekter samt ejendomme i underliggende datterselskaber.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabets K/S andele og ejendomme er præget af usikkerhed omkring måling. Ledelsen har forsigtigt skønnet værdien heraf.

### *Andre usædvanlige forhold i årsregnskabet*

Ledelsen har grundigt gennemgået værdiansættelsen af selskabets investeringer i K/S andele samt øvrige ejendomsinvesteringer, herunder investeringer i fast ejendom via datterselskab. I forbindelse hermed har det medført en nedskrivning på værdiansættelsen af datterselskaber med t.kr. 18.231 inklusiv årets salg af K/S andele og ejendomme. Der er ikke foretaget en tilretning af sammenligningstallene.

	2011/12	2010/11
	DKK	DKK

## 2. Personalemkostninger

Lønninger	789.541	1.049.710
Andre omkostninger til social sikring	3.655	12.551
Personalemkostninger i øvrigt	2.043	142.641
I alt	795.239	1.204.902

## 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	23.873
Øvrige finansielle indtægter	2.151.753	3.051.605
Valutakursgevinst	12	0
I alt	2.151.765	3.075.478

## 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	18.760	25.971
Øvrige finansielle omkostninger	4.722.260	3.938.922
I alt	4.741.020	3.964.893

## 5. Skatter

Årets aktuelle skat	-3.136.297	0
Årets udskudte skat	0	-192.650
I alt	-3.136.297	-192.650

	30.06.12	30.06.11
	DKK	DKK

## 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.06.11	833.718	833.718
Kostpris pr. 30.06.12	833.718	833.718
Opskrivninger pr. 30.06.11	-4.176.254	0
Valutakursregulering	0	-766.600
Årets resultat	-2.716.972	-3.409.654
Opskrivninger pr. 30.06.12	-6.893.226	-4.176.254
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.126.626	3.409.654
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	6.126.626	3.409.654
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.12	67.118	67.118

GK Aktie 2 ApS og GK Immobilieninvest 1 GmbH er indregnet pr. 31/12-2011

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
GK Ejendomsfinansiering ApS, København SV	100%	-2.716.972	-245.486
GK Aktie 2 ApS, Lyngby-Taarnbæk	100%	-8.373.606	3.533.000
GK Immobilieninvest 1 GmbH	100%	67.118	0

**7. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 30.06.11	41.493.857
Tilgang i året	4.531.493
Kostpris pr. 30.06.12	46.025.350
Opskrivninger pr. 30.06.11	3.551.857
Valutakursregulering	0
Opskrivninger pr. 30.06.12	3.551.857
Af- og nedskrivninger i året	19.335.179
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.12	19.335.179
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.12	30.242.028

**8. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.10 - 30.06.11</i>			
Saldo pr. 01.07.10	500.000	2.765.257	4.337.128
Forslag til resultatdisponering	0	-2.765.257	-1.321.991
Saldo pr. 30.06.11	500.000	0	3.015.137
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.11 - 30.06.12</i>			
Saldo pr. 01.07.11	500.000	0	3.015.137
Forslag til resultatdisponering	0	0	-18.721.371
Saldo pr. 30.06.12	500.000	0	-15.706.234

## 9. Sikkerhedsstillelser

Selskabet er ejer kommanditanparter i en række K/S'er. I disse kapitalandele henstår der betydelig resthæftelser, hvoraf enkelte afgivet som selvskyldningerkautioner på tkr. 32.000.

Bankkonti med indestående på tkr. 3.349, henstår til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.

Aktier i tilknyttet virksomheder er indregnet med forventet negativ egenkapital og henstår til sikkerhed for selskabets og tilknyttet virksomheders engagement med kreditinstitutter, idet den negative egenkapital er modregnet i tilgodehavende hos GK aktie 2 ApS og underliggende tilknyttet virksomheder.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt pant for t.kr. 10.694 i selskabets andelsboligbeviser.

Der påhviler herudover ikke eventualforpligtelser pr. 30. juni 2012.