

**Ejendomsselskabet Ganket ApS**

**CVR-nr. 33770863**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2014

**Dirigent**

---

Navn: Per Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Den uafhængige revisors erklæringer	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Ledelsesberetning	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Anvendt regnskabspraksis	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Resultatopgørelse for 2013	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Balance pr. 31.12.2013	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Egenkapitalopgørelse for 2013	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Noter	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Ganket ApS  
Møllevvej 14-16  
2791 Dragør

CVR-nr.: 33770863

Stiftet: 01.01.2011

Hjemsted: Dragør

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Per Andersen, Direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet Ganket ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 07.04.2014

### Direktion

Per Andersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ganket ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ganket ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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, 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.

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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet et lån til selskabets kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar..

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 07.04.2014

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Virksomhedens hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på 151 t.kr., hvilket vurderes at være tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### 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 ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### 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 nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>368.980</b>	<b>487</b>
Af- og nedskrivninger		(248.992)	(248)
<b>Driftsresultat</b>		<b>119.988</b>	<b>239</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		194.812	155
Andre finansielle indtægter		17.668	25
Andre finansielle omkostninger		(130.505)	(141)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>201.963</b>	<b>278</b>
Skat af ordinært resultat	1	(50.803)	(70)
<b>Årets resultat</b>		<b>151.160</b>	<b>208</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		151.160	208
		<b>151.160</b>	<b>208</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		6.738.076	6.885
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.696	9
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>6.770.772</b></u>	<u><b>6.894</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>6.770.772</b></u>	 <u><b>6.894</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.612.963	2.219
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	408
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.612.963</b></u>	<u><b>2.627</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>108.968</b></u>	 <u><b>178</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>2.721.931</b></u>	 <u><b>2.805</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>9.492.703</b></u></u>	 <u><u><b>9.699</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	80.000	80
Overkurs ved emission		4.077.555	4.078
Overført overskud eller underskud		459.222	308
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.616.777</u></b>	<b><u>4.466</u></b>
Udskudt skat		1.371.860	1.404
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.371.860</u></b>	<b><u>1.404</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.831.638	3.116
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>2.831.638</u></b>	<b><u>3.116</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	302.955	305
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.375	0
Skyldig selskabsskat		82.817	102
Anden gæld		253.281	306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>672.428</u></b>	<b><u>713</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.504.066</u></b>	<b><u>3.829</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.492.703</u></b>	<b><u>9.699</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabs- året	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	4.077.555	308.062	4.465.617
Årets resultat	0	0	151.160	151.160
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>4.077.555</b>	<b>459.222</b>	<b>4.616.777</b>

## Noter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	82.817	102
Ændring af udskudt skat	(32.014)	(32)
	<b>50.803</b>	<b>70</b>
		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	7.357.502	13.039
Tilgange	99.988	26.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.457.490</b>	<b>39.439</b>
Af- og nedskrivninger primo	(473.470)	(3.695)
Årets afskrivninger	(245.944)	(3.048)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(719.414)</b>	<b>(6.743)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.738.076</b>	<b>32.696</b>
	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>Antal</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Ordinære anparter	500	160,00
	<b>500</b>	<b>80.000</b>
	<b>Forfald inden 12 måneder</b>	<b>Forfald inden 12 måneder</b>
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>2013</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	305	302.955
	<b>305</b>	<b>2.831.638</b>

## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet Ganket A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på 6.738 t.kr..

### **7. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret**

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitalejer. Lånet er er indfriet i året..