

K/S Glyngøre Ejendomsselskab

CVR-nr. 31 08 17 26

Årsrapport for 2012

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/05 2013

Frederik H. Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	10
Balance pr. 31. december 2012	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K/S Glyngøre Ejendomsselskab.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 23. april 2013

Bestyrelse

Frederik H. Knudsen
formand

Kim Lang Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Glyngøre Ejendomsselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Glyngøre Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 7 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note 1, hvor ledelsen har redegjort for selskabets kaptialberedskab og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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.

Hellerup, den 23. april 2013

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Glyngøre Ejendomsselskab
c/o InvestorPartner A/S af 2009
Bredevej 2C, 1.
2830 Virum

CVR-nr.: 31 08 17 26
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Frederik H. Knudsen, formand
Kim Lang Sørensen

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Vagner Holding A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i erhvervelse af fast ejendom med henblik på udvikling, salg eller udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 933.004, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.470.000.

Med hensyn til fortsat drift (going concern), så henvises der til note 1 i årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 7 omhandlende usikkerhed ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Glyngøre Ejendomsselskab for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, salg, administration og tab på debitorer m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor der ikke indregnes skat.

Balancen

Investeringsejendomme inklusiv driftsmidler måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regulering af investeringsaktiver til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme inklusiv driftsmidler, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme inklusiv driftsmidler opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under regulering af investeringsaktivet til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Nettoomsætning		1.344.472	1.182.843
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.261.883</u>	<u>-1.745.813</u>
Bruttoresultat		<u>82.589</u>	<u>-562.970</u>
Personaleomkostninger		0	-5.794
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-393.946</u>	<u>-6.377.038</u>
Resultat før finansielle poster		-311.357	-6.945.802
Finansielle omkostninger	2	<u>-621.647</u>	<u>-632.694</u>
Årets resultat		<u><u>-933.004</u></u>	<u><u>-7.578.496</u></u>
Overført resultat		<u>-933.004</u>	<u>-7.578.496</u>
		<u><u>-933.004</u></u>	<u><u>-7.578.496</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Investeringsejendomme		<u>18.700.000</u>	<u>18.700.000</u>
Aktiver der måles til dagsværdi	3	<u>18.700.000</u>	<u>18.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.700.000</u>	<u>18.700.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		201.127	276.355
Andre tilgodehavender		0	23.391
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.496</u>	<u>28.668</u>
Tilgodehavender		<u>204.623</u>	<u>328.414</u>
Likvide beholdninger		<u>45.814</u>	<u>37.226</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>250.437</u>	<u>365.640</u>
Aktiver i alt		<u>18.950.437</u>	<u>19.065.640</u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Indskudskapital		54.500.000	54.500.000
Overført resultat		<u>-57.970.000</u>	<u>-57.036.996</u>
Egenkapital	4	<u>-3.470.000</u>	<u>-2.536.996</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>16.614.937</u>	<u>16.514.544</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>16.614.937</u>	<u>16.514.544</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	287.089	568.494
Leverandører af varer og tjenesteydelser		175.088	297.943
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.668.943	3.731.907
Anden gæld		<u>674.380</u>	<u>489.748</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.805.500</u>	<u>5.088.092</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.420.437</u>	<u>21.602.636</u>
Passiver i alt		<u>18.950.437</u>	<u>19.065.640</u>
Fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		

Noter til årsrapporten

1 Fortsat drift (going concern)

Vagner Holding A/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på t.kr. 4.669, således at selskabet er sikret finansielt beredskab til at fortsætte driften mindst frem til 31. december 2013. Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen enten ved fremtidig drift eller ved kapitaltilførsel fra tilknyttet virksomhed.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	134.996	70.132
Andre finansielle omkostninger	<u>486.651</u>	<u>562.562</u>
	<u>621.647</u>	<u>632.694</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2012	75.384.244
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>75.384.244</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	<u>-56.684.244</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>-56.684.244</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>18.700.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	<u>Indskuds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	54.500.000	-57.036.996	-2.536.996
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-933.004</u>	<u>-933.004</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>54.500.000</u>	<u>-57.970.000</u>	<u>-3.470.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2012</u>	<u>Langfristet gæld 31. december 2012</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>17.083.038</u>	<u>16.902.026</u>	<u>287.089</u>	<u>12.192.801</u>
	<u>17.083.038</u>	<u>16.902.026</u>	<u>287.089</u>	<u>12.192.801</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er overfor kreditinstitutter på mio. DKK 16,9 givet pant i fast ejendom samt udstedt ejerpantebrev på mio. DKK 13,6. Bogført værdi af ejendommen udgør mio. DKK 18,7.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til skønnet markedsværdi, opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede informationer.