



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

## **EJENDOMSELSKABET GUNGEVEJ 2 APS**

### **ÅRSRAPPORT**

**2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2013**

---

**Hans-Bo Hyldig**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gungevej 2 ApS Gungevej 2 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 32 45 26 47
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Stig Riebeling Nørnberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Gungevej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2013

Direktion

---

Stig Riebeling Nørnberg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gungevej 2 ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gungevej 2 ApS 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 vores revision 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.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og noterne, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe finansiering, og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 30. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet påtænker at afhænde ejendommen i 2013 til minimum den bogførte værdi.

Endvidere forventer ledelsen at kunne indgå en aftale med selskabets finansieringsinstitut omkring nedsættelse af den bogførte restgæld på samlet 17 mio. kr.

På baggrund heraf anser ledelsen selskabet som værende going concern.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gungevej 2 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>262.767</b>	<b>487.479</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-200.000	-2.430.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>62.767</b>	<b>-1.942.521</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	4
Andre finansielle omkostninger.....		-595.376	-619.649
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-532.609</b>	<b>-2.562.166</b>
Skat af årets resultat.....	1	142.900	32.747
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-389.709</b>	<b>-2.529.419</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-389.709	-2.529.419
<b>I ALT</b> .....		<b>-389.709</b>	<b>-2.529.419</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		10.000.000	10.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.000.000	10.200.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		169.842	288.993
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		153.113	142.298
Andre tilgodehavender.....		35.512	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>358.467</b>	<b>431.291</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>7.292</b>	<b>13.944</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>365.759</b>	<b>445.235</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.365.759</b>	<b>10.645.235</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-7.313.297	-6.923.588
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>-7.188.297</b>	<b>-6.798.588</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	142.900
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>142.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.029.816	16.410.314
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		240.225	229.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>17.270.041</b>	<b>16.640.242</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	0	382.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		136.590	138.697
Anden gæld.....		21.501	139.711
Periodeafgrænsningsposter.....		125.924	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>284.015</b>	<b>660.681</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.554.056</b>	<b>17.300.923</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.365.759</b>	<b>10.645.235</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-142.297	1
Regulering af udskudt skat.....	-142.900	109.550	
	<b>-142.900</b>	<b>-32.747</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2012.....		17.111.804	
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>		<b>17.111.804</b>	
Afskrivninger 1. januar 2012.....		6.911.804	
Nedskrivning.....		200.000	
<b>Afskrivninger 31. december 2012.....</b>		<b>7.111.804</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>		<b>10.000.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	-6.923.588	-6.798.588
Forslag til årets resultatdisponering.....		-389.709	-389.709
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-7.313.297</b>	<b>-7.188.297</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	16.410.314	17.029.816	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	0	-240.225
	<b>16.410.314</b>	<b>17.029.816</b>	<b>-240.225</b>
			<b>17.014.941</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 17.003 tkr. er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi udgør 10.000 tkr.			
			5

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Selskabet påtænker at afhænde ejendommen i 2013 til minimum den bogførte værdi.

Endvidere forventer ledelsen at kunne indgå en aftale med selskabets finansieringsinstitut omkring nedsættelse af den bogførte restgæld på samlet 17 mio. kr.

På baggrund heraf anser ledelsen selskabet som værende going concern.