

EJENDOMMEN GØNGEHUSVEJ 276 OG 280 ApS

Årsrapport
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/12/2012

Ulrik Thon
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæring | 5 |
|---|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMMEN GØNGEHUSVEJ 276 OG 280 ApS
Strandvejen 660
2930 Klampenborg

CVR-nr: 25690389

Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

Revisor

ONE REVISION ØST, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Roskildevej 37A
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 27674399

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ejendommen Gøngehusvej 276 og 280 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 09/11/2012

Direktion

Michael Reinhard

Ulrik Thon

Den uafhængige revisors erklæring

Til anpartshaverne i EJENDOMMEN GØNGEHUSVEJ 276 OG 280 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN GØNGEHUSVEJ 276 OG 280 ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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 handlinger 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i regnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheder omkring selskabets finansielle stilling og fremtidige drift. Det er ledelsens opfattelse, at der fortsat vil være tilstrækkelig likviditet til rådighed og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af forholdet og valg af regnskabspraksis.

Frederiksberg, 09/11/2012

Hans Grube
statsautoriseret revisor
One Revision Øst

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Gøngehusvej 276 og 280 ApS for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110.

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 eller 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med Reinhard & Thon A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 5 år

Småanskaffelser med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gæld der kan knyttes til finansieringen af investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

| | Note | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|---|------|----------------|-----------------|
| Bruttoresultat | | 421.992 | 192.892 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 421.992 | 192.892 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 40.887 | 48.649 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -289.673 | -446.207 |
| Ordinært resultat før skat | | 173.206 | -204.666 |
| Ekstraordinært resultat før skat | | 173.206 | -204.666 |
| Skat af årets resultat | 3 | -43.748 | -50.163 |
| Årets resultat | | 129.458 | -154.503 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 129.458 | -154.503 |
| I alt | | 129.458 | -154.503 |

Balance 30. juni 2012

Aktiver

| | Note | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.300.000 | 9.900.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 10.300.000 | 9.900.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 379 | 25.539 |
| Andre tilgodehavender | | 37.500 | 37.500 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 37.879 | 63.039 |
| Anlægsaktiver i alt | | 10.337.879 | 9.963.039 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 814.210 | 814.375 |
| Andre tilgodehavender | | 111.792 | 324.457 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.552 | 1.264 |
| Tilgodehavender i alt | | 927.554 | 1.140.096 |
| Likvide beholdninger | | 25.487 | 195.992 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 953.041 | 1.336.088 |
| AKTIVER I ALT | | 11.290.920 | 11.299.127 |

Balance 30. juni 2012

Passiver

| | Note | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) | | 125.000 | 125.000 |
| Overkurs ved emission | | 6.622 | 6.622 |
| Overført resultat | | 3.647.585 | 3.518.128 |
| Egenkapital i alt | 5 | 3.779.207 | 3.649.750 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 978.953 | 935.929 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 978.953 | 935.929 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.683.000 | 5.911.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6 | 5.683.000 | 5.911.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 228.000 | 248.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 496.632 | 471.212 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 0 | 35.007 |
| Anden gæld | | 125.128 | 48.229 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 849.760 | 802.448 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 6.532.760 | 6.713.448 |
| PASSIVER I ALT | | 11.290.920 | 11.299.127 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 40.346 | 47.381 |
| Renteindtægter i øvrigt | 541 | 1.268 |
| | <u>40.887</u> | <u>48.649</u> |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 287.888 | 442.189 |
| Rentetillæg selskabsskat | 1.785 | 4.018 |
| | <u>289.673</u> | <u>446.207</u> |

3. Skat af årets resultat

| | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Skat af årets resultat | -379 | -25.539 |
| Regulering af tidligere års skat | 1.103 | 0 |
| Regulering udskudt skat | 43.024 | -24.624 |
| | <u>43.748</u> | <u>-50.163</u> |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings-ejendomme kr. | Driftsmateriel og inventar kr. |
|------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Kostpris primo | 6.132.301 | 67.659 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | -67.659 |
| Kostpris ultimo | <u>6.132.301</u> | <u>0</u> |

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|----------|
| Værdireguleringer primo | 3.767.699 | 0 |
| Årets værdireguleringer | 400.000 | 0 |
| Værdireguleringer ultimo | 4.167.699 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | 0 | 67.659 |
| Årets afskrivning | 0 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | -67.659 |
| Af- og nedskrivning ultimo | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 10.300.000 | 0 |

Ejendommen er opdelt i 2 ideelle anparter, hvoraf anpart II er overdraget til 3. mand i 2002.

5. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Overkurs | Overført resultat | Ialt |
|---------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 125.000 | 6.622 | 3.518.128 | 3.649.750 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 129.458 | 129.458 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 6.622 | 3.647.586 | 3.779.208 |

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|-------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Kreditinstitutter | 5.911.000 | 228.000 | 5.683.000 | 4.771.000 |
| | 5.911.000 | 228.000 | 5.683.000 | 4.771.000 |

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige drift.

Budgetterne for de kommende regnskabsår udviser positive driftsresultater, under forudsætning af at de igangsatte tiltag vedrørende uudlejede lejemål bliver gennemført.

Det er derudover en forudsætning for den fremtidige drift, at selskabets finansielle forbindelser fortsat stiller tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabet.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 5.911, er der udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 6.700, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør t.kr. 10.300.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 13. dec 2012.