Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2014.

Søren Larsen
Dirigent

Gasværket ApS

CVR-nr. 28 68 32 43

Årsrapport

2012/13

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Martinsvej 7-9 | 1926 Frederiksberg C | Telefon: 35 24 59 24 | Fax: 35 37 00 70
www.baagoe-schou.dk | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Gasværket ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 4. februar 2014

Direktion

Bent Nygaard Sørensen

Palle Willems

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Gasværket ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gasværket ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvilket har medført overgang til aflæggelse af årsregnskabet efter realisationsprincippet. Vi henviser til note 1, hvori betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften er omtalt.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi endvidere opmærksom på, at der er usikkerhed om værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Der henvises i den forbindelse til omtale i note 2.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af virksomhedskapitalen.

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.

Frederiksberg, den 4. februar 2014

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Søren Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gasværket ApS c/o Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Martinsvej 7-9 1926 Frederiksberg C	
	CVR-nr.:	28 68 32 43
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Bent Nygaard Sørensen Palle Willems	
Revision	Baagøe | Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Martinsvej 7-9 1926 Frederiksberg C	
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS c/o Baagoe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Martinsvej 7-9 1926 Frederiksberg C	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i tidligere regnskabsår fuldført opførelsen af en ny udlejningsejendom på i alt 6.597 m2. Ejendommen blev færdig til ibrugtagning primo 2009.

Af det samlede areal er ca. 4.200 m2 udlejet på nuværende tidspunkt. De resterende arealer forsøges fortsat udlejet.

Årets resultat udviser et underskud på 3.330 tkr. før skat og et underskud på 3.196 tkr. efter skat, hvilket ledelsen betragter som utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af såvel den manglende udlejning som et højt renteniveau i forhold til det aktuelle marked.

Selskabets kapital er tabt.

Selskabets fortsatte drift har været baseret på en forudsætning om videreførelse af fremmedfinansieringen af ejendommen.

Selskabet indgår i en ejendomskoncern, hvor selskabernes långiver, Finansiel Stabilitet A/S, har oplyst, at der ikke vil ske refinansiering af selskabernes gæld til Finansiel Stabilitet A/S. Selskabet har givet pant i selskabets ejendom med 60.000 tkr., der tillige er stillet til sikkerhed for søster- og modervirksomhedernes gæld til Finansiel Stabilitet A/S.

Som følge af den generelt vanskelige udlejningssituation er ejendommen i foregående regnskabsår nedskrevet med 25,2 mio. kr. til 70 mio. kr.

På foranledning af Finansiel Stabilitet A/S er koncernens ejendomme besluttet sat til salg. Den nedskrevne værdi, 70.000 tkr., svarer til den forsigtige forventede nettorealisationspris for ejendommen efter reservation af salgsomkostninger.

Ledelsen forventer ejendommene i koncernen solgt i det kommende regnskabsår. Det forventes ikke, at salgsprovenuet for de samlede ejendomme vil kunne dække gælden til Finansiel Stabilitet A/S, og regnskabet er derfor ikke aflagt som going concern.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gasværket ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Idet selskabet ikke forventer at fortsætte driften 12 måneder fra balancedagen, er anvendt regnskabspraksis ændret, således at aktiver og forpligtelser måles til forventede nettorealisationsværdier pr. 30. september 2013.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger
Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til forventet nettorealisationsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gasværket ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2012/13 kr.	2011/12 tkr.
	Nettoomsætning	5.037.868	4.883
	Andre driftsindtægter	105.000	140
	Andre eksterne omkostninger	-298.553	-544
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-299.106	-835
	Bruttoresultat	**4.545.209**	**3.644**
	Andre finansielle indtægter	20.750	104
3	Øvrige finansielle omkostninger	-7.896.187	-7.749
	Resultat før skat	**-3.330.228**	**-4.001**
4	Skat af årets resultat	133.777	211
	Årets resultat	**-3.196.451**	**-3.790**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-3.196.451	-3.790
	Disponeret i alt	**-3.196.451**	**-3.790**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2013 kr.	2012 tkr.
	Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	70.000.000	70.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	70.000.000	70.000
	Anlægsaktiver i alt	**70.000.000**	**70.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4
	Periodeafgrænsningsposter	10.309	166
	Tilgodehavender i alt	10.309	170
	Likvide beholdninger	361.720	188
	Omsætningsaktiver i alt	**372.029**	**358**
	Aktiver i alt	**70.372.029**	**70.358**

Balance 30. september

Passiver

Note		2013 kr.	2012 tkr.
	Egenkapital		
6	Virksomhedskapital	200.000	200
6	Overført resultat	-51.439.719	-48.243
	Egenkapital i alt	**-51.239.719**	**-48.043**
	Gældsforpligtelser		
	Deposita	2.405.566	2.471
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.405.566	2.471
	Gæld til pengeinstitutter	111.873.361	111.873
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.007	104
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.959.538	3.100
	Anden gæld	1.272.276	853
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	119.206.182	115.930
	Gældsforpligtelser i alt	**121.611.748**	**118.401**
	Passiver i alt	**70.372.029**	**70.358**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ejendom er finansieret ved lån. Selskabets tidligere bankforbindelse er gået konkurs, og der foreligger ikke afklaring på refinansiering af selskabets lån og dermed sikring af den fortsatte drift.

Bestræbelserne på at finde en løsning på såvel den langsigtede finansieringsmæssige situation som den manglende udlejning er ikke som forventet endt med en løsning, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt efter realisationsprincippet.

Endvidere er selskabets kapital tabt blandt andet som følge af tidligere års nedskrivning af ejendommen på grund af manglende udlejning.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet i årsregnskabet til forventet nettorealisationsværdi på grundlag af salgsvurdering udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere. Ejendommen er indregnet til forsigtig forventet realisationspris efter fradrag af anslåede salgsomkostninger mv.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed.

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	124.150	140
Andre renteomkostninger	7.772.037	7.609
	7.896.187	**7.749**
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-133.777	-211
	-133.777	**-211**

Selskabet har et ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv på 5,4 mio. kr. vedrørende fremførselsberettigede underskud og 5,7 mio. kr. vedrørende forskelsværdier på ejendom (kildeartsrelaterede).

Noter

		30/9 2013 kr.	30/9 2012 tkr.
5.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2012	95.202.726	95.203
	Kostpris 30. september 2013	**95.202.726**	**95.203**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2012	-25.202.726	-25.203
	Regulering til dagsværdi 30. september 2013	**-25.202.726**	**-25.203**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	**70.000.000**	**70.000**

6. Egenkapital

	Virksomheds-kapital kr.	**Overført resultat kr.**	**I alt kr.**
Egenkapital 1. oktober 2012	200.000	-48.243.268	-48.043.268
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.196.451	-3.196.451
Egenkapital 30. september 2013	**200.000**	**-51.439.719**	**-51.239.719**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet negativ pledge over for långiver vedrørende finansiering af ejendom.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 60.000 tkr., der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 70.000 tkr.

Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søstervirksomheders gæld til pengeinstitut.

Der påhviler herudover ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

8. Eventualposter

Der påhviler ejendommen momsreguleringsforpligtelse.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 tkr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 tkr.

Der påhviler herudover ikke selskabet eventualposter mv.