

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99


Gira Svendborg ApS

Grønnemosevej 13
5700 Svendborg

CVR-nr. 20 47 66 72

Årsrapport 2016/17
(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 25. september 2017



Torben Jeppesen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2016/17	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Gira Svendborg ApS Grønnemosevej 13 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 20 47 66 72
	Etableret: 20. oktober 1997
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Torben Jeppesen Finn Petersson
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Fynske Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Gira Svendborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. september 2017

Direktion



Torben Jeppesen



Finn Petersson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Gira Svendborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gira Svendborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

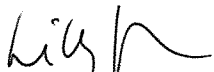
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 25. september 2017

Revisorgruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og drift af fast ejendom, samt investering i værdipapirer.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter statusdagens udløb

Efter regnskabsårets afslutning har ledelsen truffet beslutning om at udlodde udbytte i andre værdier end kontanter til kapitalejerne. Udlodningen sker i selskabets kapitalandele i Møllergade 22 ApS, som et led i en forventelig fremtidig fusion med Ejendomsaktieselskabet Svendborg.

Udlodningen vil dog ikke have væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2017.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Gira Svendborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter mv.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, lokaler, administration, m.v.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat samt regulering af intern avance/tab.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kursværdien på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016/17

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttoresultat		250.744	265.251
Værdiregulering investeringsejendom		0	15.000
Resultat af primær drift		250.744	280.251
Resultat fra associerede virksomheder		101.392	-49.055
Resultat før finansielle poster		352.137	231.196
Andre finansielle indtægter		1.442	1.959
Finansielle omkostninger		-17.797	-19.405
Resultat før skat		335.782	213.750
Skat af årets resultat		-50.800	-58.418
Årets resultat		284.982	155.332
Forslag til resultatdisponering			
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		-298.609	-49.055
Udlodning af udbytte		2.379.322	0
Overført til næste år		-1.795.731	204.387
I alt		284.982	155.332

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Aktiver			
Investeringsjendom	1	<u>3.315.000</u>	<u>3.315.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.315.000</u>	<u>3.315.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	<u>2.079.322</u>	<u>2.377.930</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>2.079.322</u>	<u>2.377.930</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.394.322</u>	<u>5.692.930</u>
Andre tilgodehavender		17.050	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.841</u>	<u>8.765</u>
Tilgodehavender i alt		<u>25.891</u>	<u>8.765</u>
Likvide beholdninger		<u>276.775</u>	<u>136.818</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>276.775</u>	<u>136.818</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>302.666</u>	<u>145.583</u>
Aktiver i alt		<u>5.696.988</u>	<u>5.838.513</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

	Note	2016/17	2015/16
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.004.322	2.302.931
Forslag til udbytte		2.379.322	0
Overført resultat		504.299	2.300.030
Egenkapital i alt	3	5.012.943	4.727.961
Hensættelse til udskudt skat		393.498	370.700
Hensatte forpligtelser i alt		393.498	370.700
Gæld til kreditinstitutter	4	0	109.177
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	109.177
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		107.734	137.953
Selskabsskat		47.263	49.685
Anden gæld		135.551	443.038
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		290.547	630.676
Gældsforpligtelser i alt		290.547	739.853
Passiver i alt		5.696.988	5.838.513
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

1	Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendom
	Kostpris primo	<u>3.310.829</u>
	Kostpris ultimo	<u>3.310.829</u>
	Opskrivninger primo	<u>4.171</u>
	Opskrivninger ultimo	<u>4.171</u>
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>3.315.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom
 Ved markedsvurdering pr. 30-06-2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8% - 9%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,5%.

Ejendommen består af erhvervslejemål.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme, vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	Basis	0,5%
Afkastprocent	<u>8,00%</u>	<u>8,50%</u>
Dagsværdi	<u>3.518.000</u>	<u>3.315.000</u>
Ændring dagsværdi	<u>203.000</u>	<u>0</u>
	<u>9,00%</u>	<u>3.127.000</u>
		<u>- 188.000</u>

NOTER

2	Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i ass. virk.
	Kostpris primo	75.000
	Kostpris ultimo	75.000
	Værdireguleringer primo	2.302.930
	Årets resultatandele	101.392
	Udloddet udbytte	-400.000
	Værdireguleringer ultimo	2.004.322
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	2.079.322

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:
Møllergade 22 ApS, ejerandel 33,3%, hjemsted i Svendborg

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Opskrivning indre værdis metode	Udbytte	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	2.302.931	0	2.300.030	4.727.961
	Årets resultat	0	-298.609	2.379.322	583.591	2.664.304
	Årets udbytte	0	0	0	-2.379.322	-2.379.322
	Egenkapital ultimo	125.000	2.004.322	2.379.322	504.299	5.012.943

Aktiekapitalen er uændret i de seneste 5 regnskabsår.

NOTER

4	Gæld til kreditinstitutter	2016/17	2015/16
	Realkreditinstitutter	107.734	245.687
	Kursregulering	0	1.442
	Overført til kortfristet gæld	-107.734	-137.953
	Gæld til kreditinstitutter i alt	0	109.177

Af den langfristede gæld forfalder kr. 0 til betaling efter mere end 5 år

5 Usikkerheder ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2016-17 udgør gennemsnitligt 8,5%.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve udgør kr. 107.734
Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 3.315.000