

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## TIL ERHVERVSSTYRELSEN

### Gira Svendborg ApS


Grønnemosevej 13  
5700 Svendborg

CVR-nr. 20 47 66 72

Årsrapport 2015/16  
(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Svendborg, den 30/9 -16



Torben Jeppesen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse for året 2015/16.....	9
Balance pr. 30. juni 2016.....	10
Noter .....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 for Gira Svendborg ApS.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. september 2016

**Direktion**

  
Torben Jeppesen

  
Finn Petersson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i Gira Svendborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Gira Svendborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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.

### Konklusion

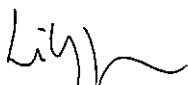
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 19. september 2016

### RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

## 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 velinformede 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning 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 nominal restgæld.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

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

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



## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015/16

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>265.251</b>	<b>248.048</b>
Værdiregulering investeringsejendom		15.000	-10.829
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>280.251</b>	<b>237.219</b>
Resultat fra associerede virksomheder		-49.055	560.680
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>231.196</b>	<b>797.899</b>
Andre finansielle indtægter		1.959	2.667
Finansielle omkostninger		-19.405	-25.582
<b>Resultat før skat</b>		<b>213.750</b>	<b>774.984</b>
Skat af årets resultat		-58.418	-27.124
<b>Årets resultat</b>		<b>155.332</b>	<b>747.860</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		-49.055	560.680
Overført til næste år		204.387	187.180
<b>I alt</b>		<b>155.332</b>	<b>747.860</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	<u>3.315.000</u>	<u>3.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.315.000</b></u>	<u><b>3.300.000</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	<u>2.377.930</u>	<u>2.426.985</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.377.930</b></u>	<u><b>2.426.985</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.692.930</b></u>	<u><b>5.726.985</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.765</u>	<u>8.612</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>8.765</b></u>	<u><b>8.612</b></u>
Likvide beholdninger		<u>136.818</u>	<u>69.912</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>136.818</b></u>	<u><b>69.912</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>145.583</b></u>	<u><b>78.524</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>5.838.513</b></u>	<u><b>5.805.508</b></u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.302.931	2.351.986
Overført resultat		2.300.030	2.095.642
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<u>4.727.961</u>	<u>4.572.628</u>
Hensættelse til udskudt skat		370.700	343.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>370.700</u>	<u>343.500</u>
Gæld til kreditinstitutter	4	109.177	249.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>109.177</u>	<u>249.089</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		137.953	131.749
Selskabsskat		49.685	42.173
Anden gæld		443.038	466.369
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>630.676</u>	<u>640.291</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>739.853</u>	<u>889.380</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.838.513</u>	<u>5.805.508</u>
Hovedaktivitet	5		
Oplysning om væsentlige usikkerheder, usædvanlige forhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
	Kostpris primo	3.310.829
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.310.829</b>
	Værdiregulering primo	-10.829
	Årets værdiregulering	15.000
	<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>4.171</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>3.315.000</b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom**

Ved markedsvurdering pr. 30-06-2016 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	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkastprocent	8,00%	8,50%	9,00%
Dagsværdi	3.518.000	3.315.000	3.127.000
Ændring dagsværdi	203.000	0	- 188.000

## NOTER

<b>2</b>	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>Kapitalandele i ass. virk.</b>
	Kostpris primo	75.000
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.000</b>
	Værdireguleringer primo	2.351.985
	Årets resultatandele	-49.055
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>2.302.930</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>2.377.930</b>

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

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Opskrivning indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Saldo primo	125.000	2.351.986	2.095.642	4.572.628
	Årets resultat	0	-49.055	204.387	155.332
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.302.931</b>	<b>2.300.030</b>	<b>4.727.961</b>

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000

<b>4</b>	<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Realkreditinstitutter	245.687	377.437
	Kursregulering	1.442	3.401
	Overført til kortfristet gæld	-137.953	-131.749
	<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>109.177</b>	<b>249.089</b>

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

## NOTER

### 5 Hovedaktivitet

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

### 6 Oplysning om væsentlige usikkerheder, usædvanlige forhold

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 2015-2016 udgør gennemsnitligt 8,5%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med fastforrentede lån hos realkreditinstitutterne.

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve udgør kr. 247.130  
Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 3.315.000.