



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET GARTNERIVEJ 5, HOLSTEBRO APS

GARTNERIVEJ 5, 7500 HOLSTEBRO

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. december 2016

Jens Ulrik Felding

CVR-NR. 21 40 79 92

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro ApS Gartnerivej 5 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 21 40 79 92 Stiftet: 4. januar 1999 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Jens Ulrik Felding Britt Elise Tommerup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 2. december 2016

Direktion

Jens Ulrik Felding

Britt Elise Tommerup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 2. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henning K. Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Gartnerivej 5, Holstebro.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 7,00% opgjort til 9.724 tkr. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 8,00%, reduceres ejendommens værdi til 8.508 tkr. og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med 1.216 tkr. Ved et afkastkrav på 6,00% vil dagsværdien ligge på 11.345 tkr., og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med 1.621 tkr.

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 Gartnerivej 5, Holstebro ApS for 2015/16 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.

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.

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 materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af 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 anskaffelsessummen 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.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommens handelsværdi fastlagt på ovenstående måde.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		721.891	706.393
Regulering ejendom til dagsværdi.....		153.000	0
DRIFTSRESULTAT		874.891	706.393
Finansielle omkostninger.....		-8.741	-14.322
RESULTAT FØR SKAT		866.150	692.071
Skat af årets resultat.....	1	-190.652	-164.101
ÅRETS RESULTAT		675.498	527.970
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		175.498	27.970
I ALT		675.498	527.970

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme.....		9.724.000	9.571.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.724.000	9.571.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.724.000	9.571.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	3	19.961	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.821	0
Tilgodehavender.....		22.782	0
Likvide beholdninger.....		136.919	380.586
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		159.701	380.586
AKTIVER.....		9.883.701	9.951.586
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.701.029	6.525.531
Forslag til udbytte.....		500.000	500.000
EGENKAPITAL.....	4	7.326.029	7.150.531
Hensættelse til udskudt skat.....		1.925.080	1.891.420
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.925.080	1.891.420
Deposita fra lejere.....		367.500	367.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		367.500	367.500
Selskabsskat.....		255.092	144.101
Anden gæld.....		10.000	398.034
Kortfristede gældsforpligtelser.....		265.092	542.135
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		632.592	909.635
PASSIVER.....		9.883.701	9.951.586
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	156.992	164.101	
Regulering af udskudt skat.....	33.660	0	
	190.652	164.101	

Materielle anlægsaktiver

2

	Ejendomme
Kostpris 1. juli 2015.....	973.641
Kostpris 30. juni 2016.....	973.641
Værdiregulering til dagsværdi 1. juli 2014.....	8.597.359
Årets værdiregulering.....	153.000
Værdiregulering til dagsværdi 30. juni 2015.....	8.750.359
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	9.724.000

Investeringsejendommen er målt på basis af en afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 7,00%.

Tilgodehavende hos associerede virksomheder

3

Tilgodehavender hos associerede selskaber udgør i alt kr. 19.961. Udlånene forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%. Der har ikke været stillet sikkerhed for lånet.

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	6.525.531	500.000	7.150.531
Betalt udbytte.....			-500.000	-500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		175.498	500.000	675.498
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	6.701.029	500.000	7.326.029

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv.

5

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Ingen.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Selskabets udlejningsejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommenes kapitalværdi er ved et afkastkrav på 7,00% opgjort til 9.724 tkr. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 8,00%, reduceres ejendommenes værdi til 8.508 tkr. og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med 1.216 tkr. Ved et afkastkrav på 6,00% vil dagsværdien ligge på 11.345 tkr., og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med 1.621 tkr.