

J G Ejendomsinvest ApS

Vandværksvej 26C, 8700 Horsens

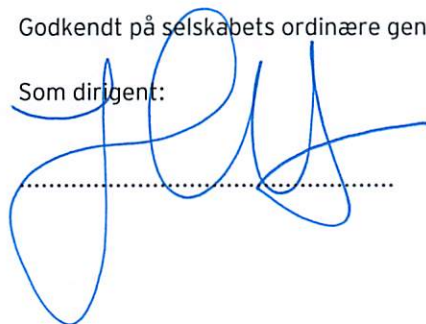
CVR-nr. 21 75 72 09



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. juni 2017

Som dirigent:



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for J G Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

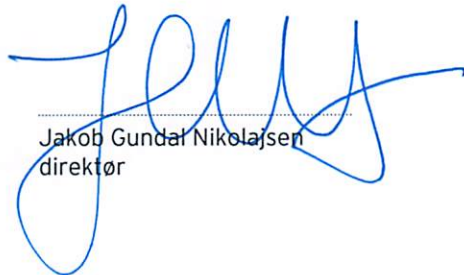
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. juni 2017

Direktion:



Jakob Gundal Nikolajsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J G Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J G Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugerne 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momslovgivningen ikke indberettet moms korrekt til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Horsens, den 1. juni 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	J G Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	Vandværksvej 26C, 8700 Horsens
CVR-nr.	21 75 72 09
Stiftet	21. maj 1999
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 65 66 33
Direktion	Jakob Gundal Nikolajsen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Handelsbanken Nibevej 6, 9200 Aalborg SV
Advokat	Lindhardt Steffensen Advokater Østerbrogade 45, 8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år, bestået af udlejning af ejendomme, herunder ejendomsadministration.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 2.680.991 kr. mod et overskud på 2.251.079 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 6.529.242 kr.

Selskabet har positivt år med næsten fuld udlejning af lejligheder og butikker.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men er tilfreds med resultatet af driften før dagsværdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2017.

Det forventes at 2017 vil kunne gennemføres inden for de eksisterende kreditrammer. Selskabet har ingen indikationer på, at de eksisterende kreditrammer ikke skulle fortsætte uændret.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	1.605.514	1.497.041
	Andre driftsomkostninger	0	-306.584
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.605.514	1.190.457
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.151.728	2.794.100
	Resultat før finansielle poster	-2.546.214	3.984.557
2	Finansielle indtægter	50.245	60.038
3	Finansielle omkostninger	-937.443	-935.218
	Resultat før skat	-3.433.412	3.109.377
4	Skat af årets resultat	752.421	-858.298
	Årets resultat	-2.680.991	2.251.079
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	0
	Reserve for opskrivninger	-3.187.130	-81.261
	Overført resultat	-493.861	2.332.340
		-2.680.991	2.251.079

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	10.500.000	33.300.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.218.500
		<u>10.500.000</u>	<u>35.518.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>35.518.500</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.682.016	2.033.028
	Udsudte skatteaktiver	85.573	0
	Andre tilgodehavender	2.303.401	87.324
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	31.364
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.840
		<u>5.070.990</u>	<u>2.160.556</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.070.990</u>	<u>2.160.556</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>15.570.990</u></u>	<u><u>37.679.056</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	0	7.547.982
	Overført resultat	5.404.242	1.537.251
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	Egenkapital i alt	6.529.242	9.210.233
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	2.208.941
	Hensatte forpligtelser i alt	0	2.208.941
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	474.299	15.254.361
	Gæld til banker	3.000.000	0
		3.474.299	15.254.361
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.701	0
	Gæld til banker	4.498.311	9.324.278
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.002	440.895
	Gæld til tilknyttede virksomheder	120.322	424.338
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	38.126	0
	Anden gæld	845.987	804.995
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.015
		5.567.449	11.005.521
	Gældsforpligtelser i alt	9.041.748	26.259.882
	PASSIVER I ALT	15.570.990	37.679.056

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	7.629.243	-795.089	0	6.959.154
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	2.332.340	0	2.332.340
Årets regulering af opskrivninger	0	-81.261	0	0	-81.261
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	7.547.982	1.537.251	0	9.210.233
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	-493.861	1.000.000	506.139
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-4.360.852	4.360.852	0	0
Årets regulering af opskrivninger	0	-3.187.130	0	0	-3.187.130
Egenkapital 31. december 2016	125.000	0	5.404.242	1.000.000	6.529.242

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J G Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme kan ikke længere foretages til dagsværdi, men skal fremover foretages til amortiseret kostpris.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 2 t.kr. og årets resultat på 2 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 2 t.kr.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, hvilket omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis ydelsen til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af investeringsejendomme i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat. Reserven er ikke bunden.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	47.884	56.806		
Andre finansielle indtægter	2.361	3.232		
	<u>50.245</u>	<u>60.038</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.482	12.359		
Andre finansielle omkostninger	928.961	922.859		
	<u>937.443</u>	<u>935.218</u>		
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.542.093	0		
Årets regulering af udskudt skat	-2.294.514	858.298		
	<u>-752.421</u>	<u>858.298</u>		
5 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2016	22.876.657	26.804	2.218.500	25.121.961
Tilgang i årets løb	7.447.152	0	0	7.447.152
Afgang i årets løb	-21.454.363	-26.804	0	-21.481.167
Overførsel fra andre poster	2.218.500	0	-2.218.500	0
Kostpris 31. december 2016	<u>11.087.946</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11.087.946</u>
Værdireguleringer				
1. januar 2016	10.423.343	0	0	10.423.343
Årets opskrivning	-465.652	0	0	-465.652
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-10.545.637	0	0	-10.545.637
Værdireguleringer				
31. december 2016	<u>-587.946</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-587.946</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2016	0	26.804	0	26.804
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-26.804	0	-26.804
Af- og nedskrivninger				
31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2016	<u>10.500.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.500.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Budgettet anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,0 % for 2016 mod 4,5 % for 2015).

I den anvendte model er det desuden antaget at ejendommen er fuldt udlejet.

I modellen er der endvidere indregnet vedligeholdelsesomkostninger på basis af skøn samt administrationsomkostninger med 2.600 kr. pr. lejemål pr. år. De anvendte omkostninger til vedligeholdelse, vicevært og administration har til formål at opgøre et normaliseret resultat pr. ejendom, således at væsentlige afvigelser i de enkelte år ikke øver indflydelse på værdiansættelsen.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 10.500.000 kr. pr. 31. december 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ejendomsmægler på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point vil dagsværdien falde med 1.540.000 kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.310.000 kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 378.876 kr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskaberne Gundal Holding ApS og J G Ejendomsinvest ApS har overfor hinanden afgivet støtteerklæring. Støtteerklæringen omhandler at selskaberne vil støtte hinanden økonomisk og dække alle forretningsforpligtelser indgået med leverandører og kunder samt koncernselskaberne imellem som eksisterer pr. 31. december 2016 samt de fremtidige forpligtelser, som opstår som følge af selskabernes ordinære drift i de kommende 12 måneder.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gundal Holding ApS, CVR nr. 25 49 91 74 som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 480 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.300 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken, er pantsat ejerpantebreve på i alt 13.150 t.kr. i fast ejendom, med en regnskabsmæssig værdi på 10.500 t.kr.

Der er afgivet ubegrænset selvskyldnerkautioner overfor Handelsbanken vedrørende Gundal Holding ApS (modervirksomhed) og Gundal ApS (søstervirksomhed).