

Ejendomsselskabet Garcia af 1972 A/S
Christiansvej 15B
5700 Svendborg

CVR-nummer 25 30 34 82

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. oktober 2016



Manolo Garcia Labarquilla
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Garcia af 1972 A/S
Christiansvej 15B
5700 Svendborg

Hjemstedskommune: Svendborg
CVR-nummer: 25 30 34 82
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Bestyrelse

Donato Manuel Garcia Labarquilla
Birthe Garcia Labarquilla
Manolo Garcia Labarquilla

Direktion

Manolo Garcia Labarquilla

Pengeinstitut

Fynske Bank
Centrumpladsen 19
5700 Svendborg

Revisor

Dansk Revision Svendborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Garcia af 1972 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, 10. oktober 2016


Direktionen:


Manolo Garcia Labarquilla

Bestyrelsen:


Donato Manuel Garcia Labarquilla
Formand


Birthe Garcia Labarquilla


Manolo Garcia Labarquilla

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Garcia af 1972 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Garcia af 1972 A/S 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Svendborg, 10. oktober 2016

Dansk Revision Svendborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 33057989



Jørn Skaarup Christiansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Der er på statutidspunktet en verserende sag med SKAT. Selskabets advokat vurderer, at der kan være en risiko for en forhøjelse af selskabets indkomst for år 2010-2012. Størrelsen på et eventuelt krav er ukendt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

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

Gæld på investeringsejendomme:

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere dagsværdi. Ændringen er indregnet på egenkapitalen primo og har betydet, at egenkapitalen primo 2014/2015 er forbedret med DKK 434.561. Resultat for 2014/2015 er reduceret med DKK 160.893. Effekten af årets skat og udskudt skat for 2014/2015 er en reduktion af udskudt skat med DKK 45.364. Dette medfører en samlet forbedring af egenkapitalen ultimo 2014/2015 på DKK 273.667. Resultat for 2015/2016 er forbedret med DKK 459.486. Effekten af årets skat og udskudt skat for 2015/2016 er en reduktion af udskudt skat på DKK 206.789. Dette medfører en samlet forbedring af egenkapitalen ultimo 2015/2016 på DKK 733.153.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

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.

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 om-

Anvendt regnskabspraksis

kostninger, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Drift ejendomme

Omfatter årets lejeindtægter og omkostninger på udlejningsejendomme.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:	Scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år	7-15%

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som et gennemsnit på 6,9%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	4.120.253	3.824
1	Personaleomkostninger	-165.523	-152
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-29.000	-24
	Andre driftsomkostninger	0	-13
	Resultat før finansielle poster	3.925.730	3.635
	Finansielle indtægter	640	1
	Finansielle omkostninger	-1.291.031	-1.551
	Resultat før skat	2.635.339	2.084
2	Skat af årets resultat	-626.854	-456
	Årets resultat	2.008.485	1.628
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	101.200	100
	Overført resultat	1.907.285	1.528
	Resultatdisponering i alt	2.008.485	1.628

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Investeringsejendomme	64.682.120	64.682
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	114.920	144
	Materielle anlægsaktiver	64.797.040	64.826
	Anlægsaktiver i alt	64.797.040	64.826
	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.729	29
	Værdipapirer og kapitalandele	20.729	29
	Likvide beholdninger	115.555	3
	Omsætningsaktiver i alt	136.284	32
	Aktiver i alt	64.933.324	64.858

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	17.946.501	16.985
	Foreslået udbytte	101.200	100
3	Egenkapital i alt	18.547.701	17.585
	Hensættelser til udskudt skat	4.683.602	4.479
	Hensatte forpligtelser	4.683.602	4.479
	Gæld til realkreditinstitutter	32.122.147	33.838
	Selskabsskat	336.985	398
4	Langfristede gældsforpligtelser	32.459.132	34.236
	Gæld til realkreditinstitutter	1.739.895	1.724
	Kreditinstitutter	0	682
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.339.580	2.369
	Selskabsskat	375.595	315
	Anden gæld	4.787.820	3.468
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.242.889	8.559
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	46.385.623	47.273
	Passiver i alt	64.933.324	64.858
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15		
	DKK	1.000 DKK		
1 Personaleomkostninger				
Løn og gager	160.892	147		
Andre omkostninger til social sikring	4.406	4		
Øvrige personaleomkostninger	225	2		
Personaleomkostninger i alt	165.523	152		
2 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	379.126	404		
Regulering af udskudt skat	205.018	53		
Regulering af tidligere års skat	42.710	0		
Skat af årets resultat i alt	626.854	456		
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	16.985	100	17.585
Udbetalt udbytte	0	0	-100	-100
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	-946	0	-946
Årets resultat	0	1.907	101	2.008
Egenkapital ultimo	500	17.947	101	18.548
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		25.249.684		27.136
5 Hovedaktivitet				
Selskabets formål er at udleje fast ejendom, handel og investering samt hermed beslægtet virksomhed.				

	2015/16	2014/15
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Der er på statutidspunktet en verserende sag med SKAT. Selskabets advokat vurderer, at der kan være en risiko for en forhøjelse af selskabets indkomst for år 2010-2012. Størrelsen på et eventuelt krav er ukendt.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 34.199, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 64.682.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 44.847, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 64.682. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 874 deponeret til sikkerhed for bankgæld.