

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen

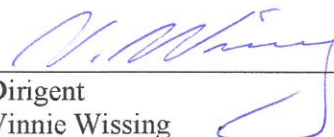
*Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS
Opalvænget 33
4780 Stege*

CVR-nr: 26 65 06 07

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/5 2016


Dirigent
Vinnie Wissing
Opalvænget 33
4780 Stege

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Specifikationer	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS Opalvænget 33 4780 Stege
	Telefon: 43 99 86 46
	CVR-nr.: 26 65 06 07
	Stiftet: 31. maj 2002
	Hjemsted: Vordingborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Wissing Opalvænget 33 4780 Stege
Pengeinstitut	Jyske Bank Taastrup Hovedgade 56 2630 Taastrup
Revisor	ReviVision Registrerede revisorer Storegade 1 4780 Stege
Hovedaktivitet	Selskabts formål er udlejningsvirksomhed.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 27. maj 2016

Direktion



Lars Wissing

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Stege, den 27. maj 2016

ReviVision

Anders Frimann
Registreret revisor

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, lokaleomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer

REGNSKABSPRAKSIS

direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat samt hensættelser i henhold til lejelovgivningen. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat 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.

REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Ved beregningen er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2015 TIL 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	707.677	675
Administrationsomkostninger	23.978-	65-
	683.699	610
DRIFTSRESULTAT		
1 Andre finansielle indtægter	68.891	50
Andre finansielle omkostninger	476.006-	1.136-
	276.584	476-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT		
2 Skat af årets resultat	86.022-	86
	190.562	390-
ÅRETS RESULTAT	190.562	390-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	190.562	390-
	190.562	390-
DISPONERET I ALT	190.562	390-

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	22.623.875	22.624
Materielle anlægsaktiver	22.623.875	22.624
ANLÆGSAKTIVER	22.623.875	22.624
Debitorer.....	7.200	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.884.752	1.504
Andre tilgodehavender	504.795	367
Periodeafgrænsningsposter.....	24.070	24
Tilgodehavender	2.420.817	1.895
Likvide beholdninger	0	98
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.420.817	1.993
AKTIVER	25.044.692	24.617

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	6.392.876	6.202
4 EGENKAPITAL	6.517.876	6.327
Hensættelse til udskudt skat	3.927.705	3.830
Andre hensættelser	1.169.910	901
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.097.615	4.731
Gæld til realkreditinstitutter	12.495.000	12.495
Deposita og forudbetalt leje	725.244	720
5 Langfristede gældsforpligtelser	13.220.244	13.215
Kreditinstitutter	103.421	229
Anden gæld	82.095	108
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	23.441	7
Kortfristede gældsforpligtelser	208.957	344
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.429.201	13.559
PASSIVER	25.044.692	24.617
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER

	2015	2014 kr. 1000	
1 Andre finansielle indtægter			
Mellemregning, Holdingselskabet af 10.09.2002 ApS	45.424	44	
Mellemregning, Fakse Midtpunkt ApS	23.467	6	
Andre finansielle indtægter i alt	68.891	50	
2 Skat af årets resultat			
Regulering af eventuel skatter	97.712	86-	
Regulering af tidl. års skat.....	11.690-	0	
Skat af årets resultat i alt	86.022	86-	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Anskaffelsessum, primo		6.658.029	
Kostpris 31. december 2015		6.658.029	
Opskrivning, primo		15.965.846	
Opskrivning 31. december 2015		15.965.846	
Materielle anlægsaktiver i alt		22.623.875	
4 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	6.202.314	190.562	6.392.876
	6.327.314	190.562	6.517.876

SPECIFIKATIONER

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	12.495.000	12.495.000
	<u>12.495.000</u>	<u>12.495.000</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er der pantsat et ejerpantebrev på kr. 1.550.000 i ejendommen Griffenfeldsgade 10. Nordea Kredit har pant i ejendommen som sikkerhed for realkreditlånet på kr. 12.495.000

Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2015 kr. 22.623.875.

Selskabet har indgået selvskyldnerkaution for Fakse Midtpunkt ApS's forpligtelser overfor Jyske Bank. Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.