

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen

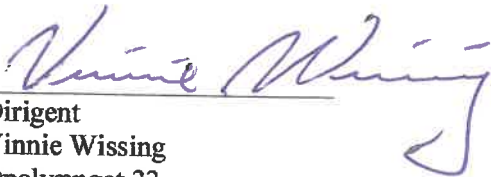
*Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS
Opalvænget 33
4780 Stege*

CVR-nr: 26 65 06 07

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/5 2017


Dirigent
Vinnie Wissing
Opalvænget 33
4780 Stege

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

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

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 Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 27. maj 2017

Direktion



Lars Wissing

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 Etiske 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 2017

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 76893713



Anders Frimann
Registreret revisor

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Griffenfeldsgade 10 ApS for 2016 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

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.

REGNSKABSPRAKSIS

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 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2016 TIL 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	668.984	709
Administrationsomkostninger	18.091-	24-
DRIFTSRESULTAT	650.893	685
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	85.499	68
Andre finansielle omkostninger	492.246-	476-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	244.146	277
2 Skat af årets resultat	75.345-	86-
ÅRETS RESULTAT	168.801	191
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	168.801	191
DISPONERET I ALT	168.801	191

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	22.623.875	22.624
Materielle anlægsaktiver	22.623.875	22.624
ANLÆGSAKTIVER	22.623.875	22.624
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.373.513	1.885
Andre tilgodehavender	643.446	505
Periodeafgrænsningsposter.....	27.132	24
Tilgodehavender	3.044.091	2.421
Likvide beholdninger	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	3.044.091	2.421
AKTIVER.....	25.667.966	25.045

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	6.561.676	6.393
4 EGENKAPITAL	6.686.676	6.518
Hensættelse til udskudt skat	4.010.311	3.928
Andre hensættelser	1.419.262	1.170
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.429.573	5.098
Gæld til realkreditinstitutter	12.183.484	12.495
Deposita og forudbetalt leje	743.732	725
5 Langfristede gældsforpligtelser	12.927.580	13.220
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	328.752	0
Kreditinstitutter	186.581	103
Anden gæld	84.426	83
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	24.378	23
Kortfristede gældsforpligtelser	624.137	209
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.551.717	13.429
PASSIVER	25.667.966	25.045
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER

	2016	2015 kr. 1000	
1 Selskabets hovedaktivitet			
Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.			
2 Skat af årets resultat			
Regulering af eventual skatter.....	82.606	98	
Regulering af tidl. års skat.....	7.261-	12-	
Skat af årets resultat i alt.....	75.345	86	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Anskaffelsessum, primo		6.658.029	
Kostpris 31. december 2016.....		6.658.029	
Opskrivning, primo		15.965.846	
Opskrivning 31. december 2016		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	6.392.875	168.801	6.561.676
	6.517.875	168.801	6.686.676

SPECIFIKATIONER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.495.000	12.512.600	328.752	11.507.598
Deposita og forudbetalt leje...	725.244	743.732	0	0
	<u>13.220.244</u>	<u>13.256.332</u>	<u>328.752</u>	<u>11.507.598</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

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.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2016 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.