



SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

E-mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

Gilbro Ejendomme ApS
Iriskvej 11
2670 Greve

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

(CVR-nr. 28 89 70 81)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2017

Per Anders Reinholdt Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 til 30. september 2016	side 9
Balance pr. 30. september 2016	side 10 - 11
Noter	side 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gilbro Ejendomme ApS
Iriskvej 11
2670 Greve

Kundenr.: 2333
CVR-nr.: 28 89 70 81
Stiftet: 18. juli 2005
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Per Anders Reinholdt Jensen

Revisor

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Torvet 30, 2. sal
4600 Køge

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016 for Gilbro Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 27. februar 2017

Direktion:



Per Anders Reinholdt Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Gilbro Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gilbro Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 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 revisorer's 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.

Køge, den 27. februar 2017

SR Revision A/S
CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis
Master i Skat
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at besidde og udleje ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gilbro Ejendomme ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger er tidligere indregnet og afskrevet som materielle anlægsaktiver. I nærværende årsregnskabet indregnes ejendomme som investeringsejendomme.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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 ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober til 30. september

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	353.891	219.438	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-168.996</u>	1
Driftsresultat	353.891	50.442	
Andre finansielle indtægter	32.800	28.362	2
Finansielle omkostninger	<u>-206.445</u>	<u>-216.909</u>	3
Resultat før skat	180.246	-138.105	
Skat af årets resultat	<u>-49.904</u>	<u>-5.441</u>	4
Årets resultat	<u>130.342</u>	<u>-143.546</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>130.342</u>	<u>-143.546</u>	
I alt	<u>130.342</u>	<u>-143.546</u>	

Balance pr. 30. september

Aktiver

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	0	5.266.018	
Investeringsjendomme	<u>5.266.018</u>	<u>0</u>	
I alt	<u>5.266.018</u>	<u>5.266.018</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>5.266.018</u>	<u>5.266.018</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	830.472	837.672	
Andre tilgodehavender	222	222	
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.886</u>	<u>21.847</u>	
I alt	<u>852.580</u>	<u>859.741</u>	
Likvide beholdninger	<u>4.953</u>	<u>112.804</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>857.533</u>	<u>972.545</u>	
Aktiver i alt	<u><u>6.123.551</u></u>	<u><u>6.238.563</u></u>	

Balance pr. 30. september

Passiver

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
I alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
Overført resultat			
Overført fra tidligere år	-189.003	-45.457	
Årets resultat	<u>130.342</u>	<u>-143.546</u>	
I alt	<u>-58.661</u>	<u>-189.003</u>	
Egenkapital i alt	<u>66.339</u>	<u>-64.003</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	<u>160.905</u>	<u>122.194</u>	
I alt	<u>160.905</u>	<u>122.194</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3.447.776	3.597.707	5
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.023.513</u>	<u>1.165.324</u>	5
I alt	<u>4.471.289</u>	<u>4.763.031</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	286.000	276.000	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.999	11.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder	591.515	566.435	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	348.370	332.810	
Anden gæld	<u>188.134</u>	<u>231.096</u>	
I alt	<u>1.425.018</u>	<u>1.417.341</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.896.307</u>	<u>6.180.372</u>	
Passiver i alt	<u><u>6.123.551</u></u>	<u><u>6.238.563</u></u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
Note 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>168.996</u>
I alt	<u>0</u>	<u>168.996</u>
Note 2 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	32.800	28.232
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>130</u>
I alt	<u>32.800</u>	<u>28.362</u>
Note 3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	22.680	26.973
Andre finansielle omkostninger	<u>183.765</u>	<u>189.936</u>
I alt	<u>206.445</u>	<u>216.909</u>
Note 4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	38.711	5.441
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>11.193</u>	<u>0</u>
I alt	<u>49.904</u>	<u>5.441</u>

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder t. kr. 3.508,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Hæftelse ved sambeskatning**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst, kildeskatter på udbytte/royalty og fællesregistrering af moms med andre helejede selskaber i koncernen.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 35h, Greve By, Greve, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på t. kr. 3.628,-. Der er endvidere for mellemværende med kreditinstitutter håndpantset ejerpantebrev stort t. kr. 2.800,- med pant i samme ejendom.