

Ejendomsselskabet Giessing ApS

Fjeldstedvej 43, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 29 40 43 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2017.

Søren Giessing Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Giessing ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 14. juni 2017

Direktion

Søren Giessing Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Giessing ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Giessing ApS for regnskabsåret 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 revisorerets 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.

Hillerød, den 14. juni 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Giessing ApS Fjeldstedvej 43 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 29 40 43 48
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Giessing Sørensen
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Modervirksomhed	Giessing & Sønner Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Usikkerhed og usædvanlige forhold ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Giessing ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den nye årsregnskabslov ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger måles til kostpris fratrukket afskrivninger. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet og målt til dagsværdi. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat på t.kr. 72. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 reduceres med t.kr. 72.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende selskabets ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende selskabetsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Giessing ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	259.898	264.867
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-72.293	0
Driftsresultat	187.605	264.867
Andre finansielle indtægter	3.670	0
Øvrige finansielle omkostninger	-82.726	-80.921
Resultat før skat	108.549	183.946
Skat af årets resultat	-25.983	-42.341
Årets resultat	82.566	141.605
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	82.566	141.605
Disponeret i alt	82.566	141.605

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	<u>3.542.351</u>	<u>3.614.644</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.542.351</u>	<u>3.614.644</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.542.351</u>	<u>3.614.644</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	702.727	83.882
1	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>62.870</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>765.597</u>	<u>83.882</u>
	Likvide beholdninger	<u>640.581</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.406.178</u>	<u>83.882</u>
	Aktiver i alt	<u>4.948.529</u>	<u>3.698.526</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
2 Reserve for opskrivninger	319.432	319.432
Overført resultat	1.191.745	1.109.179
Egenkapital i alt	<u>1.636.177</u>	<u>1.553.611</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	175.865	163.433
Hensatte forpligtelser i alt	<u>175.865</u>	<u>163.433</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.774.019	993.503
4 Gæld til pengeinstitutter	0	677.096
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.774.019</u>	<u>1.670.599</u>
Gældsforpligtelser	154.432	100.000
Gæld til pengeinstitutter	0	284
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	13.551	27.028
Anden gæld	194.485	183.571
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>362.468</u>	<u>310.883</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.136.487</u>	<u>1.981.482</u>
Passiver i alt	<u>4.948.529</u>	<u>3.698.526</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

		2016	2015
1. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2016
Direktion	10,05	0	62.870
2. Reserve for opskrivninger			
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016		319.432	319.432
		319.432	319.432
3. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		2.928.451	1.057.503
Heraf forfalder inden for 1 år		-154.432	-64.000
		2.774.019	993.503
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		2.156.291	748.854
4. Gæld til pengeinstitutter			
Gæld til pengeinstitutter i alt		0	713.096
Heraf forfalder inden for 1 år		0	-36.000
		0	677.096
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		0	533.096
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter på t.kr. 2.928 er tinglyst pant på nom. t.kr. 3.900 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.615 t.kr.			
6. Eventualposter			
Eventualforpligtelser			
Selskabets eventualforpligtelser udgør t.kr. 26 pr. 31. december 2016.			

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Giessing & Sønner Holding ApS, CVR-nr. 29215723 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.