

# **Ejendomsselskabet Giessing ApS**

**Fjeldstedvej 43, 2650 Hvidovre**

**CVR-nr. 29 40 43 48**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

---

Søren Giessing Sørensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 <b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 10. juni 2016

### **Direktion**

Søren Giessing Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Giessing ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Giessing ApS for regnskabsåret 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 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.

Farum, den 10. juni 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Bo Lysen**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Giessing ApS Fjeldstedvej 43 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 29 40 43 48
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Giessing Sørensen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Farum Hovedgade 9 3520 Farum
<b>Modervirksomhed</b>	Giessing & Sønner Holding ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

### **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**

### **Nettoomsætning**

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.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### **Tilgodehavender**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

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

### **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 kildeskatter 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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.

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	368.107	337.190
Andre eksterne omkostninger	-24.896	-24.547
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-78.344	-89.022
<b>Bruttoresultat</b>	<b>264.867</b>	<b>223.621</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>264.867</b>	<b>223.621</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-80.921	-89.055
<b>Resultat før skat</b>	<b>183.946</b>	<b>134.566</b>
Skat af årets resultat	-42.341	-31.393
<b>Årets resultat</b>	<b>141.605</b>	<b>103.173</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	141.605	103.173
<b>Disponeret i alt</b>	<b>141.605</b>	<b>103.173</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.614.644	3.614.644
Materielle anlægsaktiver i alt	3.614.644	3.614.644
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.614.644</b>	<b>3.614.644</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	83.882	41.021
Tilgodehavender i alt	83.882	41.021
Likvide beholdninger	0	7.416
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>83.882</b>	<b>48.437</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.698.526</b>	<b>3.663.081</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Reserve for opskrivninger	319.432	319.432
4	Overført resultat	1.109.179	967.574
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.553.611</u></b>	<b><u>1.412.006</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	163.433	148.120
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>163.433</u></b>	<b><u>148.120</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	993.503	1.059.901
	Gæld til pengeinstitutter	677.096	719.318
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.670.599</u>	<u>1.779.219</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	94.000
	Gæld til pengeinstitutter	284	0
	Selskabsskat	27.028	16.080
	Anden gæld	183.571	213.656
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>310.883</u>	<u>323.736</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.981.482</u></b>	<b><u>2.102.955</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.698.526</u></b>	<b><u>3.663.081</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>				
Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning af ejendom.				
<b>2. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000		
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>		
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	319.432	319.432		
	<u><b>319.432</b></u>	<u><b>319.432</b></u>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	967.574	864.401		
Årets overførte overskud eller underskud	141.605	103.173		
	<u><b>1.109.179</b></u>	<u><b>967.574</b></u>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	64.000	748.854	1.057.503	1.123.901
Gæld til pengeinstitutter	36.000	533.096	713.096	749.318
	<u><b>100.000</b></u>	<u><b>1.281.950</b></u>	<u><b>1.770.599</b></u>	<u><b>1.873.219</b></u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt på t.kr. 1.771 er tinglyst pant på nom. t.kr. 2.652 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 3.615.				

## **Noter**

---

### **7. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Giessing & Sønner Holding ApS, CVR-nr. 29215723 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Omkring eventualforpligtelsens størrelse henvises til Giessing & Sønner Holding ApS' regnskab.

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

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