

*Ejendomsselskabet Gejlhavegård 5 ApS
Gejlhavegård 5
6000 Kolding*

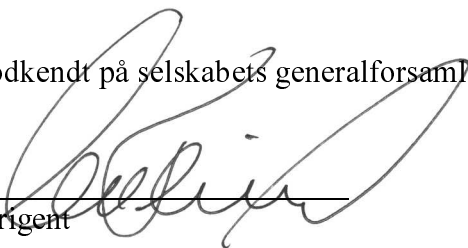
CVR-nr.: 30 07 43 35

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/5 2016

Dirigent



Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Gejlhavegård 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Kolding, den 11. maj 2016

Direktion

Keld Johansen

Henrik Johansen

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Gejlhavegård 5 ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gejlhavegård 5 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

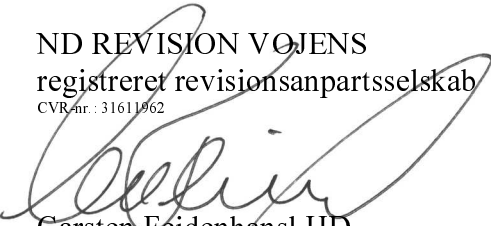
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vojens 11. maj 2016

ND REVISION VOJENS
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 31611962


Carsten Feidenhansl HD
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Gejlhavegård 5 ApS Gejlhavegård 5 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 07 43 35 Stiftet: 24. november 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 30074320
Direktion	Keld Johansen Henrik Johansen
Pengeinstitut	Jyske Bank Kolding Jernbanegade 5 6000 Kolding
Revisor	ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
Ejerforhold	CECA Holding ApS, Gejlhavegård 5, 6000 Kolding Hand'l Holding ApS, Trøjborgvej 9, Skodborg, 6630 Rødding
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at købe, eje, udleje og sælge fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
Lejeindtægter	407.153	462
Ejendommenes driftsomkostninger	-130.220	-100
Andre eksterne omkostninger	-9.000	-11
BRUTTORESULTAT	267.933	351
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-54.293	-54
DRIFTSRESULTAT	213.640	297
Andre finansielle indtægter	22	6
Andre finansielle omkostninger	-84.032	-96
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	129.630	207
2 Skat af årets resultat	-36.057	-61
ÅRETS RESULTAT	93.573	146
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	93.573	146
DISPONERET I ALT	93.573	146

AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
Grunde og bygninger	2.931.416	2.986
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	500	0
Materielle anlægsaktiver	2.931.916	2.986
ANLÆGSAKTIVER	2.931.916	2.986
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	75
Tilgodehavender	0	75
Likvide beholdninger	209	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	208	75
AKTIVER	2.932.124	3.061

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	343.523	250
3 EGENKAPITAL.....	468.523	375
Hensættelse til udskudt skat	166.000	149
HENSATTE FORPLIGTELSER	166.000	149
Prioritetsgæld.....	1.395.678	1.499
Kreditinstitutter.....	367.509	514
Deposita.....	35.000	45
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.798.187	2.058
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	242.958	222
Kreditinstitutter.....	35.531	34
Selskabsskat.....	16.522	25
Anden gæld.....	198.384	192
Periodeafgrænsningsposter	5.000	5
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.019	1
Kortfristede gældsforpligtelser	499.414	479
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.297.601	2.537
PASSIVER	2.932.124	3.061

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2015	2014 kr. 1000	
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger	54.293	54	
	<u>54.293</u>	<u>54</u>	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....	<u>54.293</u>	<u>54</u>	
 2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat.....	19.811	37	
Regulering af udskudt skat	16.900	24	
Regulering af tidligere års skat.....	-654	0	
	<u>36.057</u>	<u>61</u>	
Skat af årets resultat i alt	<u>36.057</u>	<u>61</u>	
	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	249.950	93.573	343.523
	<u>374.950</u>	<u>93.573</u>	<u>468.523</u>

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/ 12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.498.636	1.498.636	102.958	977.518
Kreditinstitutter	507.509	507.509	140.000	0
Deposita	35.000	35.000	0	0
	<u>2.041.145</u>	<u>2.041.145</u>	<u>242.958</u>	<u>977.518</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 1.498.636 DKK er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.931.416 DKK. Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 2.600.000 DKK.

For engagement med pengeinstitut har selskabets udstedt ejerpantebrev på i alt 1.200.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gejlhavegård 5 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.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10-25 år	2.233 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-5 %

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

Tilgodehavender

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

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

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.

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 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.

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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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