

**Ejendomsselskabet
Garmestervej 6-12 ApS**
Stejlgårdsparken 40
6740 Bramming
CVR-nr. 31166764

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.11.2017

Dirigent

Navn: Jesper Ølgaard Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Glarmestervej 6-12 ApS
Stejlgårdsparken 40
6740 Bramming

CVR-nr.: 31166764

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Jesper Ølgaard Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ejendomsselskabet Glarmestervej 6-12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 27.11.2017

Direktion

Jesper Ølgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Glarmestervej 6-12 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glarmestervej 6-12 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 27.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom og dertil tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016/17 realiseret et overskud på 1.017 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 18.606 t.kr. pr. 30. juni 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.517.369	2.536.786
Af- og nedskrivninger		<u>(1.176.865)</u>	<u>(1.176.863)</u>
Driftsresultat		1.340.504	1.359.923
Andre finansielle indtægter	1	278.000	239.000
Andre finansielle omkostninger		<u>(314.651)</u>	<u>(365.208)</u>
Resultat før skat		1.303.853	1.233.715
Skat af årets resultat	2	<u>(287.100)</u>	<u>(271.100)</u>
Årets resultat		1.016.753	962.615
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.016.753</u>	<u>962.615</u>
		1.016.753	962.615

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	23.623.137
Investeringsjendomme		25.700.000	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>25.700.000</u>	<u>23.623.137</u>
 Anlægsaktiver		 <u>25.700.000</u>	 <u>23.623.137</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.919.979	7.404.579
Periodeafgrænsningsposter		30.819	20.189
Tilgodehavender		<u>8.950.798</u>	<u>7.424.768</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>8.950.798</u>	 <u>7.424.768</u>
 Aktiver		 <u>34.650.798</u>	 <u>31.047.905</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		0	9.062.265
Overført overskud eller underskud		<u>18.105.792</u>	<u>5.488.866</u>
Egenkapital		<u>18.605.792</u>	<u>15.051.131</u>
Udskudt skat		<u>3.478.820</u>	<u>2.854.100</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.478.820</u>	<u>2.854.100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.477.776</u>	<u>10.708.104</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>9.477.776</u>	<u>10.708.104</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.241.267	1.350.060
Bankgæld		1.089.881	472.913
Skyldige sambeskatningsbidrag		378.200	362.600
Anden gæld		<u>379.062</u>	<u>248.997</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.088.410</u>	<u>2.434.570</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.566.186</u>	<u>13.142.674</u>
Passiver		<u>34.650.798</u>	<u>31.047.905</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.062.265	5.488.866	15.051.131
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(7.219.451)	0	(7.219.451)
Opløsning af opskrivninger	0	(1.842.814)	9.062.265	7.219.451
Øvrige egenkapitalposter	0	0	3.253.728	3.253.728
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(715.820)	(715.820)
Årets resultat	0	0	1.016.753	1.016.753
Egenkapital ultimo	500.000	0	18.105.792	18.605.792

Jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis har selskabet som følge af overgangsbestemmelserne i den nye Årsregnskabslov indregnet opreguleringen af investeringsejendommen direkte på egenkapitalen. Dette kan henføres til øvrige egenkapitalposter på 3.253.728 kr. og skat af egenkapitalbevægelser på 715.820 kr.

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	278.000	239.000
	278.000	239.000
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(91.100)	(91.500)
Refusion i sambeskatning	378.200	362.600
	287.100	271.100
	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	21.191.106	0
Overførsler	(21.191.106)	21.191.106
Kostpris ultimo	0	21.191.106
Opskrivninger primo	11.618.231	0
Overførsler	(11.618.231)	11.618.231
Årets opskrivninger	0	3.253.728
Opskrivninger ultimo	0	14.871.959
Af- og nedskrivninger primo	(9.186.200)	0
Overførsler	10.363.065	(10.363.065)
Årets afskrivninger	(1.176.865)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(10.363.065)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	25.700.000

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 1 ejendom med aktiviteter som restaurant, bowling mv., beliggende i Esbjerg. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultater (budgetteret bruttohusleje fratrukket driftsomkostninger, administration mv.) og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 9%. Den af afkastkravet afledte dagsværdi tillægges herefter deposita og forudbetalt leje og fratrækkes eventuel tomgangsleje. Værdiansættelsen medfører, at ejendommen er værdiansat til gennemsnitlig 4.317 kr./m².

Noter

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 688 t.kr. For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.241.267	1.230.060	9.477.776	4.470.242
Anden gæld	0	120.000	0	N/A
	<u>1.241.267</u>	<u>1.350.060</u>	<u>9.477.776</u>	<u>4.470.242</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fun World Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for egen bankgæld og bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom. 6.700.000 kr. i ejendommen.

Samlet bankgæld pr. 30.06.2017 omfattet af sikkerheden udgør 9.811.151 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 25.700.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra nedenstående, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis i forhold til måling af investeringsejendomme. Tidligere blev investeringsejendomme/grunde og bygninger målt til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser indregnes opregulering af investeringsejendomme til dagsværdi første gang på egenkapitalen pr. 30.06.2017 uden tilpasning af sammenligningstallene. I indeværende års årsrapport og fremadrettet vil investeringsejendomme blive målt til dagsværdi. Den beløbsmæssige effekt på aktiverne er 3.253.728 kr. og på egenkapitalen 2.537.908 kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen. Husleje indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.