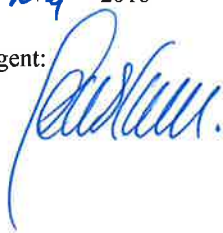


GARVERGÅRDEN APS
Porthusvej 100
5700 Svendborg
CVR.nr. 34381860

ÅRSRAPPORT
2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21/9 2016

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Virksomhedsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Årsberetning	6
Årsrapport 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Garvergården ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

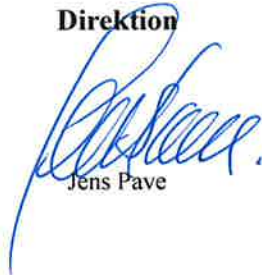
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. juli 2016

Direktion



Jens Pave

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Garvergården ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Garvergården ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

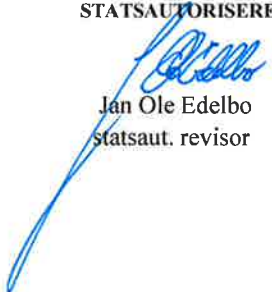
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 1. juli 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



Jan Ole Edelbo
statsaut. revisor



Morten Pedersen
statsaut. revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedens navn

Garvergården ApS
Porthusvej 100
5700 Svendborg

Telefon: 62 21 31 17
Telefax: 63 22 53 96

CVR.nr.: 31 25 84 56
Stiftet: 4. februar 2008
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Adm. direktør Jens Pave

Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. september 2016, på virksomhedens adresse.

Hoved- og nøgletal

	2015/16 T.kr.	2014/15 T.kr.	2013/14 T.kr.	2012/13 T.kr.	2011/12 T.kr.
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	2.739	2.911	1.760	832	-103
Resultat af primær drift	2.619	2.818	1.712	807	-98
Finansielle poster, netto	-1.227	-596	-613	-721	3
Årets resultat	1.086	1.704	866	67	-130
Balance					
Balancesum	87.462	87.566	87.465	87.572	88.804
Egenkapital	28.032	26.947	25.243	24.377	14.310
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	2.184	2.090	1.543	910	-10.950
Investeringsaktivitet	0	0	0	1.209	-21.021
Heraf investering i immaterielle og materielle anlægsaktiver ..	0	0	0	1.209	-21.021
Finansieringsaktivitet	-2.610	-1.989	-1.650	-2.009	0
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	3,0%	3,2%	2,0%	0,9%	-0,1%
Egenkapitalandel	32,1%	30,8%	28,9%	27,8%	16,1%
Forrentning af egenkapital	9,5%	10,8%	6,9%	4,2%	-0,7%

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". For definitioner se i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Årsberetning

Aktiviteter

Garvergården ApS' hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Virksomhedens driftsresultat udviser et resultat på t.kr. 1.086.

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til i dag, efter vores opfattelse, ikke indtrådt forhold som vil kunne forrykke vurderingen af regnskabet.

Den forventede udvikling

Udlejningen af selskabets boliger forløber tilfredsstillende, og det forventes i det kommende regnskabsår en lav tomgang som sammen øget omkostningsfokus forventes at kunne øge driftsresultatet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der er ingen ændringer i forhold til sidste års regnskabspraksis.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning med fradrag af vareforbrug.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger.

Andre driftsindtægter og -udgifter

Andre driftsindtægter og -udgifter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu, efter 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.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til modervirksomheden.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær ordinær drift} \times 100}{\text{Gns. operative aktiver}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster m.v.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse for regnskabsåret

Note	2015/16	2014/15
1 Bruttofortjeneste	2.739.157	2.911.255
Administrationsomkostninger	-119.976	-92.925
Resultat før finansiering mv	2.619.181	2.818.330
2 Finansielle indtægter	-104	691
3 Finansielle udgifter	-1.227.205	-596.259
Resultat før skat	1.391.872	2.222.762
4 Skat af årets resultat	-306.218	-518.981
Årets resultat	1.085.654	1.703.782
Der af direktionen foreslås fordelt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	1.085.654	1.703.782
I alt disponeret	1.085.654	1.703.782

Balance pr. 30. april 2016

A K T I V E R

Note	30/4 2016	30/4 2015
ANLÆGSAKTIVER		
5 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	87.461.619	87.461.619
ANLÆGSAKTIVER I ALT	87.461.619	87.461.619
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	808	0
Likvide beholdninger	0	104.425
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	808	104.425
AKTIVER I ALT	87.462.427	87.566.044

Balance pr. 30. april 2016

PASSIVER

Note	30/4 2016	30/4 2015
6 EGENKAPITAL		
7 Anpartskapital	226.000	226.000
Overført resultat	27.806.351	26.720.697
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	28.032.351	26.946.697
 HENSATTE FORPLIGTELSER		
8 Udskudt skat	350.516	350.516
 9 LANGFRISTET GÆLD		
Kreditinstitutter	40.075.133	0
Kortfristet del af langfristet gæld	-1.004.302	0
LANGFRISTET GÆLD I ALT	39.070.831	0
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.004.302	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.288	15.318
Bankgæld	321.258	0
Gæld, tilknyttede virksomheder	16.775.881	58.456.867
8 Selskabsskat	306.218	469.460
Anden gæld	1.530.782	1.327.186
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	20.008.729	60.268.831
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	59.079.560	60.268.831
 PASSIVER I ALT	87.462.427	87.566.044

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualforpligtelser m.v.

12 Nærtstående parter

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016

Note	2015/16	2014/15
Årets resultat	1.085.654	1.703.782
13 Reguleringer	1.533.527	1.114.549
14 Ændring i driftskapital	1.262.060	-132.971
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	3.881.241	2.685.359
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-104	691
Regulering af renteomkostninger og lignende omkostninger	-1.227.205	-596.259
Pengestrømme fra ordinær drift	2.653.932	2.089.791
Betalt (refunderet) selskabsskat	-469.460	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.184.472	2.089.791
Optagelse af langfristetgæld	39.070.831	0
Afdrag gæld til tilknyttede virksomheder	-41.680.986	-1.988.521
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.610.155	-1.988.521
Ændring i likvider	-425.683	101.270
Likvider 1. maj 2015	104.425	3.155
Likvider 30. april 2016	-321.258	104.425

Noter til årsrapporten

1 Bruttofortjeneste

Ledelsen har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning og vareforbrug i posten bruttofortjeneste.

Personaleudgifter

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt løn til direktionen for dennes funktion i selskabet.

	2015/16	2014/15
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	-104	691
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle udgifter		
Renter tilknyttede virksomheder.....	273.026	596.259
Prioritetsrenter	928.190	0
Andre finansielle udgifter	7.207	0
Låneomkostninger	18.782	0
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1.227.205</u>	<u>596.259</u>
	<u> </u>	<u> </u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	306.218	469.460
Årets regulering udskudt skat	0	49.521
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>306.218</u>	<u>518.981</u>
	<u> </u>	<u> </u>

Noter til årsrapporten

5 Anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. maj 2015	87.461.619
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. april 2016	87.461.619
Værdiregulering 1. maj 2015	0
Årets værdireguleringer	0
Årets resultat	0
Værdiregulering 30. april 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	87.461.619
Heraf udgør indregnede finansierings- og låneomkostninger	2.127.096

Ved fastsættelsen af markedsværdien pr. 30. april 2016 indgår der i ledelsens vurdering såvel ejendommens afkast, samt en individuel vurdering af den enkelte ejendoms beliggenhed, brug og stand.

6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	226.000	26.720.697	0	26.946.697
Årets resultat	0	1.085.654	0	1.085.654
Betalt udbytte	0	0	0	0
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 30. april 2016	226.000	27.806.351	0	28.032.351

Noter til årsrapporten

7 Anpartskapital	Stk. størrelse	Nominel værdi
Anpartskapitalen består af:		
226 stk. anpart a kr.	1.000	226.000

8 Udskudt skat og selskabsskat	Udskudt skat	Selskabs- skat
Saldo 1. maj 2015	350.516	469.460
Skat af årets resultat	0	306.218
Betalt i året	0	-469.460
Saldo 30. april 2016	350.516	306.218

Den udskudte skat, der er beregnet med 22 %, hviler på materielle anlægsaktiver.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Nykredit.....	40.732.501	1.026.840	39.705.661	35.401.269
Låneomkostninger	-657.368	-22.538	-634.830	-522.140
	40.075.133	1.004.302	39.070.831	34.879.129

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 40.733 er der afgivet pant i selskabets grunde og bygninger.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Harald Halberg Holding A/S samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som dattervirksomhed hæfter Garvergaarden ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte vil kunne medføre, at selskabets hæftelsesbeløb ændres.

Noter til årsrapporten

12 Nærtstående parter

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejer af aktiekapitalen:

Halberg Investering A/S
Porthusvej 100
5700 Svendborg

13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2015/16	2014/15
Andre finansielle indtægter	104	-691
Andre finansielle omkostninger	1.227.205	596.259
Ændring i udskudt skat	0	49.521
Skat af årets resultat	306.218	469.460
	<u>1.533.527</u>	<u>1.114.549</u>

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-808	105
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	1.262.868	-133.076
	<u>1.262.060</u>	<u>-132.971</u>