

Gelstoft Ejendomsselskab ApS

Kastrupvej 26
6510 Gram

CVR-nr. 31361664

Årsrapport for 2015

1. januar 2015 - 31. december 2015

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2016



Preben Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Gelstoft Ejendomsselskab ApS
Kastrupvej 26
6510 Gram

CVR-nr.: 31361664

Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Preben Nielsen, Direktør

Revision

ViaCount ApS, Registreret Revisionselskab
Billundvej 3
6500 Vojens
CVR-nr.: 34731764

Pengeinstitut

Danske Bank
Vestergade 31
6270 Tønder

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Gelstoft Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gelstoft, den 2. maj 2016

Direktion



Preben Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gelstoft Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gelstoft Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har ydet lån i strid med selskabsloven §210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabets tilgodehavende d. 31. december 2015 hos et medlem af ledelsen udgør kr. 2.365.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og dermed er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Selskabets ledelse indstiller til, at generalforsamlingen træffer beslutning om reetablering af anpartskapitalen gennem driften for de kommende regnskabsår, jvf. omtale heraf i ledelsesberetningen side 6 og note 8 i årsregnskabet.

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.

Vojens, den 2. maj 2016

ViaCount ApS, Registreret Revisionselskab

CVR-nr. 34731764



Laura Linde
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består, i lighed med sidste år, i besiddelse af erhvervsjendom samt investeringsejendom m.m.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 119.077, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 6.786.012, og en egenkapital på kr. -45.064.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er fortsat tabt. Selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119.

Det er ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt, og direktionen indstiller derfor til, at generalforsamlingen træffer beslutning om, at anpartskapitalen søges reetableret gennem den fortsatte drift i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i det forløbne regnskabsår ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		789.689	769.887
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-262.574	-262.574
Andre driftsomkostninger		-13.250	-11.150
Driftsresultat		513.865	496.163
Finansielle indtægter		77	0
Finansielle omkostninger		-368.158	-425.648
Resultat før skat		145.784	70.515
Skat af årets resultat	2	-26.707	-18.672
Årets resultat		119.077	51.843
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		119.077	51.843
		119.077	51.843

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	6.695.772	6.958.346
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		6.695.772	6.958.346
Anlægsaktiver		6.695.772	6.958.346
Andre tilgodehavender		87.875	169.800
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		2.365	0
Tilgodehavender		90.240	169.800
Omsætningsaktiver		90.240	169.800
Aktiver		6.786.012	7.128.146

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-170.064	-289.141
Egenkapital	5	-45.064	-164.141
Hensættelser til udskudt skat		110.757	106.550
Hensatte forpligtelser		110.757	106.550
Gæld til realkreditinstitutter		3.631.464	4.015.652
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.631.464	4.015.652
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		411.867	405.037
Gæld til banker		1.944	77.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.450	7.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.992.929	2.023.497
Gæld til associerede virksomheder		65.267	63.366
Selskabsskat		22.500	10.922
Anden gæld		583.898	581.567
Kortfristede gældsforpligtelser		3.088.855	3.170.085
Gældsforpligtelser		6.720.319	7.185.737
Passiver		6.786.012	7.128.146
Nærtstående parter	7		
Usædvanlige forhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Gelstoft Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Andre skatter består af skatter og afgifter i året, som er uafhængige af virksomhedens drift.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2015	2014	
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Afskriving bygninger	262.574	262.574	
	262.574	262.574	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	22.500	10.922	
Regulering udskudt skat	4.207	7.750	
	26.707	18.672	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	8.380.622	8.380.622	
Kostpris ultimo	8.380.622	8.380.622	
Af- og nedskrivninger primo	-1.422.276	-1.159.702	
Årets nedskrivninger	-262.574	-262.574	
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.684.850	-1.422.276	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.695.772	6.958.346	
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris primo	24.300	24.300	
Kostpris ultimo	24.300	24.300	
Af- og nedskrivninger primo	-24.300	-24.300	
Af- og nedskrivninger ultimo	-24.300	-24.300	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	
5. Overført resultat			
	Virksomheds-	Overført	
	kapital	resultat	
	I alt		
Egenkapital	125.000	-289.141	-164.141
Forslag til årets resultatdisponering		119.077	119.077
	125.000	-170.064	-45.064

Anpartskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	163.867	37.037	480.042
Gæld til banker	1.603.866	374.830	1.383.689
	1.767.733	411.867	1.863.731

7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:
Gelstoft Holding ApS
Kastrupvej 26, 6510 Gram
Cvr.nr.: 29 00 85 23

Øvrige nærtstående parter:
Søsterselskab:
U.L. Petersens Eftf. Preben Nielsen ApS

Noter

Gestruplund 3, 6534 Agerskov
Cvr.nr.: 21 49 60 30

Transaktioner:

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Der har i 2015 været samhandel med U. L. Petersens Eftf. Preben Nielsen ApS. Samhandlen omfatter udlejning af ejendomsfaciliter. Udlejningen er foregået på markedsmæssige vilkår.

kr. 1.992.929 er lånt af Geltoft Holding ApS og kr. 65.267 er lånt af U. L. Petersens Eftf. Preben Nielsen ApS. Beløbene er renteberegnet.

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssig og økonomiske forhold

Det negative resultat fra tidligere år har medført at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og dermed er omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse har ikke som foreskrevet i Selskabslovens § 119 afholdt generalforsamling senest 6 måneder efter, at det er konstateret, at der er lidt kapitaltab, men henblik på at redegøre for den økonomiske stilling.

Direktionen vil i overensstemmelse med Selskabsloven § 119, på selskabets kommende generalforsamling redegøre for selskabets økonomiske stilling.

Det er ledelsens vurdering af kapitalberedskabet er tilstrækkeligt, og direktionen indstiller derfor til, at generalforsamlingen træffer beslutning om, at anpartskapitalen skal søges reetableres gennem driften de kommende regnskabsår.

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Gelstoft Holding ApS.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkreditlån Realkredit Danmark pantebrev kr. 738.000 i ejendom matr. 0998A til bogført værdi kr. 6.695.772.

Der er stillet kaution for Gelstoft Holding ApS og U.L. Petersens eftf. Preben Nielsen ApS til Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2015 tkr. 1.064.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er der registreret et virksomhedspant på kr. 1.250.000 med sikkerhed i tilgodehavender fra salg af varer og tjeneste ydelser, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdninger og immaterielle rettigheder.