

Gelstoft Ejendomsselskab ApS

Kastrupvej 26
6510 Gram

CVR-nr. 31361664

Årsrapport for 2017

01-01-2017 - 31-12-2017

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-03-2018

Preben Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5
Udtalelse om ledelsesberetningen	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: 01-01-2017 - 31-12-2017
Direktion	Preben Nielsen, Direktør
Moderselskab	Gelstoft Holding ApS, cvr. nr. 29 00 85 23
Associerede virksomheder	U.L. Petersens EFTF. Preben Nielsen ApS, cvr. nr. 21 49 60 30
Revisor	ViaCount ApS, Registreret Revisionselskab Søndergade 58A 6520 Toftlund CVR-nr.: 34731764
Pengeinstitut	Danske Bank Vestergade 31 6270 Tønder

310/RR/BHH

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Gelstoft Ejendomsselskab 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gelstoft, den 05-02-2018

Direktion

Preben Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gelstoft Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gelstoft Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

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.

Toftlund, den 05-02-2018

ViaCount ApS, Registreret Revisionselskab

CVR-nr. 34731764

Bjarne Hartvig Hjulmand

Registreret revisor, cand. merc. aud.

MNE-nr. 2865

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 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 179.631, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 6.189.123, og en egenkapital på kr. 308.706.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		785.891	792.271
Personaleomkostninger	1	0	-2.627
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-262.574	-262.574
Driftsresultat		523.317	527.070
Finansielle indtægter		0	16.034
Finansielle omkostninger		-293.033	-319.874
Resultat før skat		230.284	223.230
Skat af årets resultat	3	-50.653	-49.091
Årets resultat		179.631	174.139
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		179.631	174.139
Resultatdisponering		179.631	174.139

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	6.170.624	6.433.198
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		6.170.624	6.433.198
Anlægsaktiver		6.170.624	6.433.198
Andre tilgodehavender		0	87.875
Tilgodehavender		0	87.875
Likvide beholdninger		18.499	61.967
Omsætningsaktiver		18.499	149.842
Aktiver		6.189.123	6.583.040

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		183.706	4.075
Egenkapital	6	308.706	129.075
Hensættelser til udskudt skat		132.775	121.766
Hensatte forpligtelser		132.775	121.766
Gæld til realkreditinstitutter		2.708.075	3.183.161
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.934.089	2.075.329
Gæld til associerede virksomheder		15.862	15.400
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.658.026	5.273.890
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		449.000	419.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.450	10.450
Selskabsskat		39.644	38.082
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		586.875	586.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.647	3.507
Kortfristede gældsforpligtelser		1.089.616	1.058.309
Gældsforpligtelser		5.747.642	6.332.199
Passiver		6.189.123	6.583.040
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Gelstoft Ejendomsselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Lejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende 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%

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 rentekomkostning 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

	2017	2016
1. Personalemkostninger		
Lønninger	0	2.627
	0	2.627
Gennemsnitlig antal beskæftigede	0	0
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskriving bygninger	262.574	262.574
	262.574	262.574
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	39.644	38.082
Regulering udskudt skat	11.009	11.009
	50.653	49.091
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	8.380.622	8.380.622
Kostpris ultimo	8.380.622	8.380.622
Af- og nedskrivninger primo	-1.947.424	-1.684.850
Årets nedskrivninger	-262.574	-262.574
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.209.998	-1.947.424
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.170.624	6.433.198
5. 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
6. Overført resultat		
	Virksomheds-	Overført
	kapital	resultat
Egenkapital	125.000	4.075
Forslag til årets resultatdisponering	179.631	179.631
	125.000	183.706
		I alt
		129.075
		179.631
		308.706

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

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	591.966	44.000	422.347
Gæld til banker	2.565.109	405.000	2.360.109
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.934.089	0	0
Gæld til associerede virksomheder	15.862	0	0
	5.107.026	449.000	2.782.456

8. 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.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkreditlån Realkredit Danmark pantebrev kr. 738.000 i ejendom matr. 0998A til bogført værdi kr. 6.170.624. Ejerpantebrev på kr. 4.000.000 i ejendommen matr. 0998A til bogført værdi kr. 6.170.624.

Der er stillet kaution for Gelstoft Holding ApS og U.L. Petersens efft. Preben Nielsen ApS til Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2017 ca. kr. 1.132.000.

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, regnskabsmæssig værdi 31/12-2017 kr. 18.499.