

Gelstoft Ejendomsselskab ApS

Kastrupvej 26
6510 Gram

CVR-nr. 31361664

Årsrapport for 2016

1. januar 2016 - 31. december 2016

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. maj 2017



Preben Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5
Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering	5
Udtalelse om ledelsesberetningen	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Gelstoft Ejendomsselskab ApS Kastrupvej 26 6510 Gram CVR-nr.: 31361664 Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
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 Billundvej 3 6500 Vojens CVR-nr.: 34731764 310LL
Pengeinstitut	Danske Bank Vestergade 31 6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gelstoft, den 17. maj 2017

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 2016. 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 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Oplysninger vedrørende andre forhold

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen.

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet pr. 1. januar 2016 har ydet lån i strid med selskabslovens §210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er udlignet i 2016.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Vojens, den 17. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 174.139, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 6.583.040, og en egenkapital på kr. 129.075.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Gelstoft Ejendomsselskab ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- "Gæld til tilknyttede virksomheder" indregnes i år som "Gæld til tilknyttede virksomheder" under Langfristede gældsforpligtelser fremfor som Kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen har ingen indvirkning på resultat, egenkapital eller den finansielle stilling.
- "Gæld til associerede virksomheder" indregnes i år som "Gæld til associerede virksomheder" under Langfristede gældsforpligtelser fremfor som Kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen har ingen indvirkning på resultat, egenkapital eller den finansielle stilling.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		792.271	776.439
Personaleomkostninger		-2.627	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-262.574	-262.574
Driftsresultat		527.070	513.865
Finansielle indtægter		16.034	77
Finansielle omkostninger		-319.874	-368.158
Resultat før skat		223.230	145.784
Skat af årets resultat	2	-49.091	-26.707
Årets resultat		174.139	119.077
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		174.139	119.077
Resultatdisponering		174.139	119.077

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	6.433.198	6.695.772
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		6.433.198	6.695.772
Anlægsaktiver		6.433.198	6.695.772
Andre tilgodehavender		87.875	87.875
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.365
Tilgodehavender		87.875	90.240
Likvide beholdninger		61.967	0
Omsætningsaktiver		149.842	90.240
Aktiver		6.583.040	6.786.012

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.075	-170.064
Egenkapital	5	129.075	-45.064
Hensættelser til udskudt skat		121.766	110.757
Hensatte forpligtelser		121.766	110.757
Gæld til realkreditinstitutter		3.183.161	3.631.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.075.329	1.992.929
Gæld til associerede virksomheder		15.400	65.267
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.273.890	5.689.660
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		419.370	411.867
Gæld til banker		0	1.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.450	10.450
Selskabsskat		38.082	22.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		586.900	583.898
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.507	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.058.309	1.030.659
Gældsforpligtelser		6.332.199	6.720.319
Passiver		6.583.040	6.786.012
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

	2016	2015	
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	38.082	22.500	
Regulering udskudt skat	11.009	4.207	
	49.091	26.707	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	8.380.622	8.380.622	
Kostpris ultimo	8.380.622	8.380.622	
Af- og nedskrivninger primo	-1.684.850	-1.422.276	
Årets nedskrivninger	-262.574	-262.574	
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.947.424	-1.684.850	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.433.198	6.695.772	
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	I alt
	kapital	resultat	
Egenkapital	125.000	-170.064	-45.064
Forslag til årets resultatdisponering		174.139	174.139
	125.000	4.075	129.075

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	588.347	44.000	422.347
Gæld til banker	2.594.814	375.370	934.614
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.075.329	0	0
Gæld til associerede virksomheder	15.400	0	0
	5.273.890	419.370	1.356.961

7. 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.

Noter

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkreditlån Realkredit Danmark pantebrev kr. 738.000 i ejendom matr. 0998A til bogført værdi kr. 6.433.198.

Der er stillet kaution for Gelstoft Holding ApS og U.L. Petersens efft. Preben Nielsen ApS til Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2016 tkr. 1.470.

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.

9. Nærtstående parter

Transaktioner med direktør:

Selskabet har 1. januar 2016 et tilgodehavende hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med Selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. Lånet er udlignet i året 2016.