

Ejendomsselskabet Gyrstinge Skovkro ApS

Roskildevej 113, Benløse

c/o Benløse Kro, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 32 09 20 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17/05 2016

Dirigent: John Skjødt

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	6
Balance pr. 31. december 2015	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Gyrstinge Skovkro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 21. april 2016

Direktion

John Skjødt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gyrstinge Skovkro ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gyrstinge Skovkro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæringer

Ringsted, den 21. april 2016

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Gyrstinge Skovkro ApS c/o Benløse Kro Roskildevej 113, Benløse 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 32 09 20 20 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Ringsted
Direktion	John Skjødt
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. maj 2016.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme til tilknyttede virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 236.355, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.395.100.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultat har udviklet sig som forventet.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer et positivt resultat for 2016 på mindst samme niveau som 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.250.040	1.250.040
Andre eksterne omkostninger		-200.202	-190.679
Bruttoresultat		1.049.838	1.059.361
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-265.434	-244.224
Resultat før finansielle poster		784.404	815.137
Finansielle indtægter		1.632	4.370
Finansielle omkostninger		-485.319	-497.882
Resultat før skat		300.717	321.625
Skat af årets resultat	1	-64.362	-17.648
Årets resultat		236.355	303.977
		2015	2014
		kr.	kr.
Overført overskud		236.355	303.977
		236.355	303.977

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.100.233	13.339.798
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		374.425	237.600
Materielle anlægsaktiver	2	13.474.658	13.577.398
Anlægsaktiver i alt		13.474.658	13.577.398
Likvide beholdninger		0	679
Omsætningsaktiver i alt		0	679
Aktiver i alt		13.474.658	13.578.077

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Passiver			
Selskabskapital		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		395.100	158.745
Egenkapital	3	4.395.100	4.158.745
Hensættelse til udskudt skat		591.931	521.178
Hensatte forpligtelser i alt		591.931	521.178
Gæld til realkreditinstitutter		3.728.265	4.546.997
Gældsbreve		2.356.235	2.397.663
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.084.500	6.944.660
Kortfristet del af langfristet gæld	4	877.243	706.750
Kreditinstitutter		81	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.200.481	982.913
Anden gæld		325.322	263.831
Kortfristede gældsforpligtelser		2.403.127	1.953.494
Gældsforpligtelser i alt		8.487.627	8.898.154
Passiver i alt		13.474.658	13.578.077
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-11.282	-6.391
Årets udskudte skat	75.644	24.039
	64.362	17.648
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 23.5%/24.5% skat af årets resultat før skat	70.668	78.798
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-1.224	-1.224
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-5.083	-59.926
Difference	1	0
	64.362	17.648
2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
		og inventar
Kostpris 1. januar 2015	14.465.330	548.000
Tilgang i årets løb	0	162.694
Kostpris 31. december 2015	14.465.330	710.694
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015	1.125.532	310.400
Årets afskrivninger	239.565	25.869
Ned- og afskrivninger 31. december 2015	1.365.097	336.269
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	13.100.233	374.425

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 2014 udgør DKK 9.000.000.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	4.000.000	158.745	4.158.745
Årets resultat	0	236.355	236.355
Egenkapital 31. december 2015	4.000.000	395.100	4.395.100

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			Restgæld efter 5 år
	Gæld 1. januar 2015	31. december 2015	Afdrag næste år	
Gæld til realkreditinstitutter	5.253.747	4.605.508	667.265	2.603.712
Gældsbreve	2.397.663	2.356.235	209.978	1.126.867
I alt	7.651.410	6.961.743	877.243	3.730.579

5 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Pindos Holding ApS og søsterselskabet Dansk Catering Consult. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.605.508 er der tinglyst realkreditpantebreve, stort kr. 6.695.057 i ejendomme beliggende Gyrstinge Skovhuse 33, 4174 Fjenneslev og Roskildevej 113, 4100 Ringsted med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 13.100.2333.

Til sikkerhed for gældsbreve kr. 2.356.235 er der tinglyst ejerpantebrev, stort kr. 3.000.000 i ejendommen Roskildevej 113, 4100 Ringsted med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 4.791.571.

Til sikkerhed for 3. mands bankgæld på kr. 1.314.977 er der tinglyst ejerpantebrev, stort kr. 3.258.650 i ejendommen beliggende Gyrstinge Skovhuse 33, 4173 Fjenneslev med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 8.308.663.

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

John Skjødt, Pindosvej 17, 2300 København S.

Transaktioner

Leje af ejendomme, årlig leje kr. 1.250.000 udlejes af selskabet til søsterselskabet Dansk Catering Consult ApS.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Pindos Holding ApS, Roskildevej 113, 4100 Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gyrstinge Skovkro ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning 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

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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 skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Produktionsbygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.