



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET GYLDENDALSVEJ A/S

GYLDENDALSVEJ 1, 9300 SÆBY

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. november 2016

Lars Espersen

CVR-NR. 32 65 06 35

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S Gyldendalsvej 1 9300 Sæby
	CVR-nr.: 32 65 06 35 Stiftet: 2. december 2009 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Lars Espersen, Formand Michael Jacobsen Morten Jørgensen Mørk
Direktion	Michael Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Østergade 28 9800 Hjørring
Advokat	Advokat Lars Espersen Tordenskjoldsgade 6 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 16. november 2016

Direktion

Michael Jacobsen

Bestyrelse

Lars Espersen
Formand

Michael Jacobsen

Morten Jørgensen Mørk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sæby, den 16. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en produktionsbygning med tilhørende kontorer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutnings-tidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.996.157	1.757.580
Værdiregulering af investeringsejendom.....		1.398.236	-270.000
Værdiregulering af gæld i investeringsejendom.....		-372.685	-30.715
DRIFTSRESULTAT		3.021.708	1.456.865
Finansielle indtægter.....		28.229	0
Finansielle omkostninger.....	1	-625.713	-648.044
RESULTAT FØR SKAT		2.424.224	808.821
Skat af årets resultat.....	2	-533.680	-194.132
ÅRETS RESULTAT		1.890.544	614.689
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.890.544	614.689
I ALT		1.890.544	614.689

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom.....		35.890.000	21.429.999
Materielle anlægsaktiver under opførelse.....		0	752.950
Materielle anlægsaktiver.....	3	35.890.000	22.182.949
ANLÆGSAKTIVER.....		35.890.000	22.182.949
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.194.609	0
Andre tilgodehavender.....		1.035.574	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		91.644	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	26.988
Tilgodehavender.....		2.321.827	26.988
Likvider.....		407.205	332.997
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.729.032	359.985
AKTIVER.....		38.619.032	22.542.934

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		4.993.947	3.103.403
EGENKAPITAL.....	4	5.993.947	4.103.403
Hensættelse til udskudt skat.....		1.665.407	1.040.083
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.665.407	1.040.083
Prioritetsgæld.....		18.051.272	8.407.249
Gæld til pengeinstitutter.....		1.223.765	1.577.874
Selskabsskat.....		0	27.965
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	19.275.037	10.013.088
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.732.989	875.970
Gæld til pengeinstitutter.....		4.487.143	705.850
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.400.000	5.488.524
Selskabsskat.....		27.965	32.997
Anden gæld.....		36.544	283.019
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.684.641	7.386.360
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		30.959.678	17.399.448
PASSIVER.....		38.619.032	22.542.934
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renter til tilknyttede virksomheder	315.000	315.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	310.713	333.044	
	625.713	648.044	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-91.644	27.965	
Regulering af udskudt skat.....	625.324	166.167	
	533.680	194.132	
Materielle anlægsaktiver			3
	Investerings- ejendom	Materielle anlægsaktiver under opførelse	
Kostpris 1. juli 2015.....	21.847.725	752.950	
Overførsler til/fra andre poster.....	13.061.765	-13.061.765	
Tilgang.....	0	12.308.815	
Kostpris 30. juni 2016.....	34.909.490	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....	-417.726	0	
Årets værdireguleringer.....	1.398.236	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....	980.510	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	35.890.000	0	
Egenkapital			4
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	1.000.000	3.103.403	4.103.403
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.890.544	1.890.544
Egenkapital 30. juni 2016.....	1.000.000	4.993.947	5.993.947

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	8.932.580	19.434.614	1.383.342	12.440.853
Gæld til pengeinstitutter.....	1.928.513	1.573.412	349.647	0
Selskabsskat.....	27.965	0	0	0
	10.889.058	21.008.026	1.732.989	12.440.853

Gæld pr. 30. juni 2016 er opgjort inkl. 309 tkr. vedrørende regulering (forøgelse) af gælden til dagsværdi.

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MJ Holding, Hirtshals ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.435 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 35.890 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 4.500 tkr., med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 35.890 tkr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstituttet.

Ejerforhold

8

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5 % af stemmerne eller af aktiekapitalen:

MJ Holding, Hirtshals ApS
Chr. Limkildes Vej 17
9300 Sæby

EJ Holding, Horsens ApS
P Dicksens Vej 4
9300 Sæby

Selskabet indgår i koncernregnskabet for MJ Holding, Hirtshals ApS, Chr. Limkildes Vej 17, 9300 Sæby.