

**Giraffe Estate ApS**  
**CVR-nr. 35682295**  
**Bakkegærdet 35**  
**6000 Kolding**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Nicolaj Ærøbo Ebbesen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Giraffe Estate ApS  
Bakkegården 35  
6000 Kolding

CVR-nr.: 35682295

Stiftet: 11.03.2014

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Nicolaj Ærøbo Ebbesen  
Esben Padkjær Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Giraffe Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22.02.2016

### Direktion

Nicolaj Ærøbo Ebbesen

Esben Padkjær Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Giraffe Estate ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Giraffe Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 22.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Ørum Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 43 t.kr. Resultatet skal ses i lyset af, at selskabet er i en opstartsfase. Ledelsen anser årets resultat værende som forventet.

Ledelsen forventer, at selskabet ved fremtidig indtjening kan reetablere selskabskapitalen.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sit danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 5 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder. Udviklingsprojekter nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Derfor foretages reguleringer i forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang mv.



## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(19.954)	(7.536)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(19.954)</b>	<b>(7.536)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(31.500)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(51.454)</b>	<b>(7.536)</b>
Andre finansielle omkostninger		(4.652)	0
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(56.106)</b>	<b>(7.536)</b>
Skat af ordinært resultat	2	13.151	825
<b>Årets resultat</b>		<b>(42.955)</b>	<b>(6.711)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(42.955)	(6.711)
		<b>(42.955)</b>	<b>(6.711)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Udviklingsprojekter under udførelse		0	31.500
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<u>0</u>	<u>31.500</u>
Investeringsejendomme		1.823.590	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>1.823.590</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.823.590</u>	<u>31.500</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.865
Udskudt skat		13.976	825
Andre tilgodehavender		3.381	1.883
<b>Tilgodehavender</b>		<u>17.357</u>	<u>7.573</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.033</u>	<u>8.216</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>18.390</u>	<u>15.789</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.841.980</u>	<u>47.289</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(49.666)	(6.711)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>334</u></b>	<b><u>43.289</u></b>
Bankgæld		1.396.077	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		440.569	0
Anden gæld		5.000	4.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.841.646</u></b>	<b><u>4.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.841.646</u></b>	<b><u>4.000</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.841.980</u></b>	<b><u>47.289</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(6.711)	43.289
Årets resultat	0	(42.955)	(42.955)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(49.666)</b>	<b>334</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	31.500	0
	<u>31.500</u>	<u>0</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(13.185)	(825)
Effekt af ændrede skattesatser	34	0
	<u>(13.151)</u>	<u>(825)</u>
		<b>Udviklings-</b> <b>projekter</b> <b>under udfø-</b> <b>relse</b> <b>kr.</b>
<b>3. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>31.500</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>31.500</u>
Årets nedskrivninger		<u>(31.500)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(31.500)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>0</u>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	1.823.590
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.823.590</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.823.590</b>

Investeringsejendomme (erhvervsejendomme) er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel. Nærværende ejendom er erhvervet ultimo regnskabsåret, hvorfor købesummen vurderes at være udtryk for dagsværdien.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	50.000	1,00	50.000
	<b>50.000</b>		<b>50.000</b>
		<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo		50.000	0
Kapitalforhøjelse		0	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Padkjær og Ærøbo ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev på 1.400 t.kr.