

# **P Gerstrøm Holding ApS**

Vestergade 77, 8550 Ryomgård

CVR-nr. 35 84 98 66

## **Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. januar 2017.

---

Phillip Gerstrøm  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for P Gerstrøm Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 20. januar 2017

### **Direktion**

Philip Gerstrøm  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i P Gerstrøm Holding ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for P Gerstrøm Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

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

Randers SØ, den 20. januar 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	P Gerstrøm Holding ApS Vestergade 77 8550 Ryomgård
	Telefon: 42130301
	CVR-nr.: 35 84 98 66
	Stiftet: 9. maj 2014
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Philip Gerstrøm, Direktør
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekasse Djursland

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og eje kapitalbesiddelser i andre virksomheder samt aktiviteter i tilknyttet hertil.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 52.274 kr. mod 62.491 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 263.964 kr. mod 383.564 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for P Gerstrøm Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på kon-cerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejen-dom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffel-vestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbed-ring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investe-ringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerntinterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>52.274</b>	<b>62.491</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	42.005	116.338
<b>Driftsresultat</b>	<b>94.279</b>	<b>178.829</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	268.938	299.739
Andre finansielle indtægter	0	53
Øvrige finansielle omkostninger	-98.542	-71.413
<b>Resultat før skat</b>	<b>264.675</b>	<b>407.208</b>
Skat af årets resultat	-711	-23.644
<b>Årets resultat</b>	<b>263.964</b>	<b>383.564</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	78.938	169.739
Udbytte for regnskabsåret	0	49.900
Overføres til overført resultat	185.026	163.925
<b>Disponeret i alt</b>	<b>263.964</b>	<b>383.564</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	1.700.000	1.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.700.000	1.300.000
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.977.243	1.936.022
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.977.243	1.936.022
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.677.243</b>	<b>3.236.022</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	538	0
Tilgodehavender i alt	538	0
Likvide beholdninger	0	161.871
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>538</b>	<b>161.871</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.677.781</b>	<b>3.397.893</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	173.243	132.022
5 Overført resultat	348.951	163.925
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	49.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>572.194</u></b>	<b><u>395.847</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	24.355	23.644
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>24.355</u></b>	<b><u>23.644</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	331.887	345.534
Gældsbreve	1.569.279	1.710.492
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.901.166</u>	<u>2.056.026</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	17.000	17.000
Gæld til pengeinstitutter	757.493	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.849	0
Gæld til associerede virksomheder	0	165.377
Anden gæld	379.724	739.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.180.066</u>	<u>922.376</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.081.232</u></b>	<b><u>2.978.402</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.677.781</u></b>	<b><u>3.397.893</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	1.216.660	0
Tilgang i årets løb	<u>355.420</u>	<u>1.216.660</u>
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b><u>1.572.080</u></b>	<b><u>1.216.660</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2015	83.340	0
Årets opskrivning	<u>44.580</u>	<u>83.340</u>
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b><u>127.920</u></b>	<b><u>83.340</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>1.700.000</u></b>	<b><u>1.300.000</u></b>
<b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	1.804.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.804.000</u>
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b><u>1.804.000</u></b>	<b><u>1.804.000</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2015	169.739	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	268.938	299.739
Udbytte	<u>-190.000</u>	<u>-130.000</u>
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b><u>248.677</u></b>	<b><u>169.739</u></b>
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2015	-37.717	0
Årets afskrivninger på goodwill	<u>-37.717</u>	<u>-37.717</u>
<b>Afskrivninger på goodwill 30. september 2016</b>	<b><u>-75.434</u></b>	<b><u>-37.717</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>1.977.243</u></b>	<b><u>1.936.022</u></b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	<u>113.151</u>	<u>150.868</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	50.000	50.000
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Noter**

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	132.022	0
Resultatandel	78.938	169.739
Afskrivning goodwill	<u>-37.717</u>	<u>-37.717</u>
	<b><u>173.243</u></b>	<b><u>132.022</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	163.925	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>185.026</u>	<u>163.925</u>
	<b><u>348.951</u></b>	<b><u>163.925</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. oktober 2015	49.900	0
Udloddet udbytte	-49.900	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>49.900</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>49.900</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	348.887	362.534
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-17.000</u>	<u>-17.000</u>
	<b><u>331.887</u></b>	<b><u>345.534</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>255.000</u>	<u>270.000</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 349 t.kr., er der givet pant i ejendommen Savværksvej 4, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 650 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Bøjstrupvej 24, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 400 t.kr.