
GF Ejendomme Holstebro ApS

Tangsvej 18, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 36 02 29 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/1 2017

Gunnar Fejsø
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for GF Ejendomme Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. januar 2017

Direktion

Gunnar Fejsø

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i GF Ejendomme Holstebro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GF Ejendomme Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 31. januar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

GF Ejendomme Holstebro ApS
Tangsvej 18
7500 Holstebro

CVR-nr.: 36 02 29 14
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holstebro

Direktion

Gunnar Fejsø

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltensvej 16 Postboks 1443
7500 Holstebro

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank
Den Røde Plads 2
7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Årsrapporten for GF Ejendomme Holstebro ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 137.879, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.471.667.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		358.427	350.469
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-131.637	-162.327
Andre driftsomkostninger		-279.015	0
Resultat før finansielle poster		-52.225	188.142
Finansielle omkostninger	3	-124.714	-181.474
Resultat før skat		-176.939	6.668
Skat af årets resultat	2	39.060	-422
Årets resultat		-137.879	6.246

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	0
	0	0
Overført resultat	-137.879	6.246
	-137.879	6.246

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		4.924.830	6.595.526
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.000	14.000
Materielle anlægsaktiver	4	4.931.830	6.609.526
Anlægsaktiver		4.931.830	6.609.526
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.796	69.795
Selskabsskat		0	3.797
Periodeafgrænsningsposter		0	28.300
Tilgodehavender		69.796	101.892
Likvide beholdninger		690.446	583
Omsætningsaktiver		760.242	102.475
Aktiver		5.692.072	6.712.001

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		1.524.818	1.524.818
Overført resultat		-103.151	34.728
Egenkapital	5	1.471.667	1.609.546
Hensættelse til udskudt skat		152.000	208.000
Hensatte forpligtelser		152.000	208.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.317.604	2.565.159
Kreditinstitutter		0	573.524
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.317.604	3.138.683
Gæld til realkreditinstitutter	6	132.149	130.010
Kreditinstitutter	6	369.081	173.477
Gæld til tilknyttede virksomheder		201.852	186.979
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		796.164	1.011.306
Selskabsskat		16.940	0
Anden gæld		234.615	254.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.750.801	1.755.772
Gældsforpligtelser		4.068.405	4.894.455
Passiver		5.692.072	6.712.001
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	131.637	162.327
	131.637	162.327
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	16.940	-3.797
Årets udskudte skat	-56.000	5.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-781
	-39.060	422
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	124.714	181.474
	124.714	181.474
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	7.842.342	420.205
Afgang i årets løb	-1.610.479	0
Kostpris 31. december	6.231.863	420.205
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.246.816	406.205
Årets afskrivninger	124.637	7.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-64.420	0
Ned- og afskrivninger 31. december	1.307.033	413.205
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.924.830	7.000

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.524.818	34.728	1.609.546
Årets resultat	0	0	-137.879	-137.879
Egenkapital 31. december	50.000	1.524.818	-103.151	1.471.667

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.818.434	2.043.129
Mellem 1 og 5 år	499.170	522.030
Langfristet del	2.317.604	2.565.159
Inden for 1 år	132.149	130.010
	2.449.753	2.695.169
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	511.674
Mellem 1 og 5 år	0	61.850
Langfristet del	0	573.524
Inden for 1 år	0	14.658
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	369.081	158.819
Kortfristet del	369.081	173.477
	369.081	747.001

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.924.830	6.595.526
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.760, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.924.830	6.595.526
Eventualforpligtelser		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.		

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for GF Ejendomme Holstebro ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter, regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger (scrapværdi 50 %)	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter, regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.