

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Gammelting 13 ApS

Hvidkærvej 29
5250 Odense SV

CVR-nr. 36452196

Årsrapport for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. maj 2017



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Gammelting 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

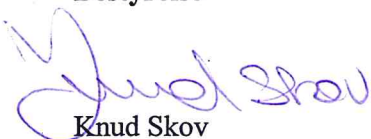
Odense, den 8. maj 2017

Direktion



Steen Sørensen
Direktør

Bestyrelse



Knud Skov
Formand



Knud Erik Banke Kristensen



Steen Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Gammelting 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gammelting 13 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

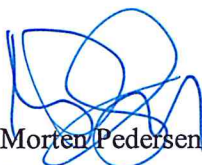
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet,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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Svendborg, den 8. maj 2017

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Gammelting 13 ApS Hvidkærvej 29 Højme 5250 Odense SV
CVR-nr.	36452196
Stiftelsesdato	2. december 2014
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016 2. regnskabsår
Bestyrelse	Knud Skov, Formand Knud Erik Banke Kristensen Steen Sørensen
Direktion	Steen Sørensen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5 %. Ændringer i afkast har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke kan stå alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 449.820 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 10.128.701 kr., og en egenkapital på 429.963 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Gammelting 13 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavende eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	1	177.889	-32.865
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		489.770	0
Driftsresultat		<u>667.659</u>	<u>-32.865</u>
Finansielle indtægter	2	1	0
Finansielle omkostninger	3	-90.969	-56.695
Resultat før skat		<u>576.691</u>	<u>-89.560</u>
Skat af årets resultat	4	-126.871	19.703
Årets resultat		<u>449.820</u>	<u>-69.857</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		449.820	-69.857
Resultatdesponering		<u>449.820</u>	<u>-69.857</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	9.023.774	5.159.181
Materielle anlægsaktiver		<u>9.023.774</u>	<u>5.159.181</u>
Anlægsaktiver		<u>9.023.774</u>	<u>5.159.181</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		241.790	0
Andre tilgodehavender		2.228	6.241
Periodeafgrænsningsposter		0	15.463
Udskudte skatteaktiver		0	19.703
Tilgodehavender		<u>244.018</u>	<u>41.407</u>
Likvide beholdninger		<u>860.909</u>	<u>4.939</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.104.927</u>	<u>46.346</u>
Aktiver		<u>10.128.701</u>	<u>5.205.527</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Overført resultat	7	379.963	-69.857
Egenkapital		429.963	-19.857
Hensættelser til udskudt skat		107.749	0
Hensatte forpligtelser		107.749	0
Gæld til kreditinstitutter		6.184.893	703.009
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.184.893	703.009
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		158.870	110.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.004.450	4.394.714
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		11.476	0
Periodeafgrænsningsposter		49.700	2.000
Deposita		168.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.406.096	4.522.375
Gældsforpligtelser		9.590.989	5.225.384
Passiver		10.128.701	5.205.527
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

2016

2014/15

1. Bruttofortjeneste/-tab

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

1	0
<u>1</u>	<u>0</u>

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

9.933	36.411
81.036	20.284
<u>90.969</u>	<u>56.695</u>

4. Skat af årets resultat

Årets regulering udskudt skat

Skat af årets resultat

115.395	-19.703
11.476	0
<u>126.871</u>	<u>-19.703</u>

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

Kostpris ultimo

5.159.181	0
3.374.823	5.159.181
<u>8.534.004</u>	<u>5.159.181</u>

Årets reguleringer

Dagsværdireguleringer ultimo

489.770	0
<u>489.770</u>	<u>0</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo

<u>9.023.774</u>	<u>5.159.181</u>
------------------	------------------

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 0,5 % til -0,5 % det gennemsnitlige 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Gennemsnitligt afkastkrav	0,5 %	Basis	-0,5 %
Afkastprocent	7,0 %	6,5 %	6,0 %
Dagsværdi	8.395.356	9.023.774	9.756.928
Ændring i dagsværdi	-628.418	0	-733.155

Noter

	2016	2014/15
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	0
Årets tilgang	0	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

7. Overført resultat

Saldo primo	-69.857	0
Årets tilgang	449.820	-69.857
Saldo ultimo	379.963	-69.857

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.184.893	158.870	5.612.137
	6.184.893	158.870	5.612.137

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Stegskærgård ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.343.763 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.797.852 kr.