

Gedvad 5-7 ApS

Schimmelmannsvej 27, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 36 71 39 68

Årsrapport for regnskabsåret 16.04.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.16

Jannick Bøs Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

Gedvad 5-7 ApS
c/o CPV Administration ApS
Schimmelmannsvej 27
2920 Charlottenlund
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 36 71 39 68

Direktion

Jannick Bøs Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Handelsbanken A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 16.04.15 - 30.06.16 for Gedvad 5-7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30. november 2016

Direktionen

Jannick Bøs Andersen

Til kapitalejerne i Gedvad 5-7 ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Gedvad 5-7 ApS for regnskabsåret 16.04.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.04.15 - 30.06.16 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.

København, den 30. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 16.04.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 2.550.089. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.600.089.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for 2016/17.

		16.04.15
		30.06.16
Note		DKK
<hr/>		
	Bruttofortjeneste	74.011
<hr/>		
	Resultat før af- og nedskrivninger	74.011
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.418.822
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-31.061
<hr/>		
	Resultat af primær drift	3.461.772
<hr/>		
1	Andre finansielle omkostninger	-192.426
<hr/>		
	Finansielle poster i alt	-192.426
<hr/>		
	Resultat før skat	3.269.346
<hr/>		
2	Skat af årets resultat	-719.257
<hr/>		
	Årets resultat	2.550.089
<hr/>		
Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.550.089
<hr/>		
	I alt	2.550.089
<hr/>		

AKTIVER		30.06.16
		DKK
Note		
	Investeringsejendomme	8.730.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	8.730.000
	Anlægsaktiver i alt	8.730.000
	Likvide beholdninger	57.211
	Omsætningsaktiver i alt	57.211
	Aktiver i alt	8.787.211

PASSIVER		30.06.16
		DKK
Note		
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	2.550.089
4	Egenkapital i alt	2.600.089
	Hensættelser til udskudt skat	719.257
	Hensatte forpligtelser i alt	719.257
	Gæld til realkreditinstitutter	3.252.991
	Anden gæld	1.905.978
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.158.969
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	111.156
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
	Anden gæld	177.740
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	308.896
	Gældsforpligtelser i alt	5.467.865
	Passiver i alt	8.787.211
6	Sikkerhedsstillelser	

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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 ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

16.04.15
30.06.16
DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	55.978
Øvrige finansielle omkostninger	136.448
<hr/>	
I alt	192.426

2. Skatter

Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	719.257
<hr/>	
I alt	719.257

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
<hr/>	
Kostpris pr. 16.04.15	0
Tilgang i året	5.311.178
<hr/>	
Kostpris pr. 30.06.16	5.311.178
<hr/>	
Dagsværdireguleringer pr. 16.04.15	0
Dagsværdireguleringer i året	3.418.822
<hr/>	
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	3.418.822
<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	8.730.000

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 16.04.15 - 30.06.16</i>			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.550.089	0
Saldo pr. 30.06.16	50.000	2.550.089	0

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16
Gæld til realkreditinstitutter	111.156	2.765.599	3.364.147
Anden gæld	0	0	1.905.978
I alt	111.156	2.765.599	5.270.125

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.333 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.311.