

Gisselfeldvej 4 ApS

Ryethøjvej 9
3500 Værløse

Årsrapport
16. februar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/05/2017

Eva Onsberg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 5 |
|--|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Gisselfeldvej 4 ApS

Ryethøjvej 9

3500 Værløse

CVR-nr: 37453560

Regnskabsår: 16/02/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2016. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

Direktionen er fortsat af den opfattelse, at betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Værløse, den 18/05/2017

Direktion

Eva Merete Onsberg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse af Gisselfeldvej 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gisselfeldvej 4 ApS for perioden 16. februar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Roskilde, 18/05/2017

Claus Nielsen
Reg. revisor HD (R)
Revision Ryttergaarden P/S
CVR: 36908114

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har i året erhvervet en ejendom med henblik på udvikling, ombygning og videresalg.

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 16.2.2016

Årets resultat udgør kr. 2.283.106

Egenkapitalen pr. 31.12.2016 sammensætter sig således:

| | |
|-------------------|-----------|
| Anpartskapital | 60.000 |
| Overført resultat | 2.283.106 |
| Andre reserver | 0 |
| | 2.343.106 |

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2016 og den økonomiske stilling pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger. Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posterne indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygning, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris, idet selskabets investeringsejendomme, dette såvel grunde som bygninger op/nedskrives til kontantværdien vurderet som investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på selskabets investeringsejendomme, som primært består af boligejendomme og grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamling.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 16. feb 2016 - 31. dec 2016

| | Note | 2016 kr. |
|---|------|------------------|
| Bruttoresultat | | 2.458.332 |
| Administrationsomkostninger | | -30.070 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.428.262 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -145.156 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.283.106 |
| Skat af årets resultat | 1 | 0 |
| Årets resultat | | 2.283.106 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 2.283.106 |
| I alt | | 2.283.106 |

Balance 31. december 2016

Aktiver

| | Note | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 9.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 9.000.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 9.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 1.000.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 243.630 |
| Tilgodehavender i alt | | 1.243.630 |
| Likvide beholdninger | | 3 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.243.633 |
| Aktiver i alt | | 10.243.633 |

Balance 31. december 2016

Passiver

| | Note | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 60.000 |
| Overført resultat | | 2.283.106 |
| Egenkapital i alt | | 2.343.106 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 4.750.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.750.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.035 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 2.637.492 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .. | | 500.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.150.527 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 7.900.527 |
| Passiver i alt | | 10.243.633 |

Egenkapitalopgørelse 16. feb 2016 - 31. dec 2016

| | Registreret kapital my. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 60.000 | 0 | 60.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 2.283.106 | 2.283.106 |
| Egenkapital, ultimo | 60.000 | 2.283.106 | 2.343.106 |

Anpartskapitalen fordeler sig på anparter a kr. 1.000.

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2016 |
|------------------------------------|-------------|
| | kr. |
| Aktuel skat | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 |
| | <u>0</u> |
| Den udskudte skat andrager kr. 0. | |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| | kr. |
| Kostpris primo | 0 |
| Tilgang | 6.528.633 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>6.528.633</u> |
| Opskrivninger primo | 0 |
| Årets opskrivning | 2.471.367 |
| Opskrivninger ultimo | <u>2.471.367</u> |
| Af- og nedskrivning primo | 0 |
| Årets afskrivning | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>9.000.000</u> |

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er pant i selskabets ejendom ifht. pantebrevsgæld og anden gæld.

4. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshaver og selskabets direktør.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.