



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN GEDDESBERG APS**  
**GLARMESTERVEJ 1, 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. marts 2017

---

Martin Rudolf Leonhard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Geddesborg ApS Garmestervej 1 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 37 69 65 52
	Stiftet: 1. januar 2016
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Leonhard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Algade 35 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendommen Geddesborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 3. marts 2017

Direktion:

---

Martin Leonhard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Geddesborg ApS*

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Vejle, den 3. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stiftet den 16. maj 2016 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2016, stiftelsesomkostninger har udgjort 20.670 kr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>184.911</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-122.064
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>62.847</b>
Skat af årets resultat.....	2	-19.791
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>43.056</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		43.056
<b>I ALT</b> .....		<b>43.056</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		12.779.154
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.779.154
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.779.154</b>
Andre tilgodehavender.....		32.792
Tilgodehavende selskabsskat.....		86.460
Tilgodehavender.....		119.252
Likvide beholdninger.....		426.434
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>545.686</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.324.840</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		3.854.478
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.904.478</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.661.251
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.661.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.425.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		361.319
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.787.183</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	300.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		4.600
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.581.660
Anden gæld.....		85.668
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.971.928</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.759.111</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.324.840</b>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## NOTER

	2016 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1				
 <b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-86.460			
Regulering af udskudt skat.....	106.251			
	<b>19.791</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>		
	Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. januar 2016.....	12.317.070			
Tilgang.....	462.084			
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>12.779.154</b>			
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>12.779.154</b>			
Dagsværdi: Investeringsejendomme består af udlejningsejendom i Fredericia. Dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast, baseret på et afkastkrav på 6,25%, svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Fredericia.				
 <b>Egenkapital</b>		<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	50.000	3.811.422	3.861.422	
Forslag til årets resultatdisponering.....		43.056	43.056	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>50.000</b>	<b>3.854.478</b>	<b>3.904.478</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	5.725.864	300.000	4.225.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	361.319	0	361.319
	<b>0</b>	<b>6.087.183</b>	<b>300.000</b>	<b>4.587.183</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Leonhard Finans og Ejendomme A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.030 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 12.779 tkr. Gælden vedrørende ejerpantebrevet udgør 0 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Geddesborg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.