



Tlf.: 96 14 27 00
skive@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Asylgade 1 U, 5. sal
DK-7800 Skive
CVR-nr. 20 22 26 70

GS EJENDOMME SKIVE APS

NØDDEVEJ 29, 7800 SKIVE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2018

Bent Siewertsen

CVR-NR. 38 72 28 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	GS Ejendomme Skive ApS Nøddevej 29 7800 Skive
	CVR-nr.: 38 72 28 08 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bent Siewertsen Michael Grinderslev
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for GS Ejendomme Skive 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 7. maj 2018

Direktion:

Bent Siewertsen

Michael Grinderslev

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i GS Ejendomme Skive ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GS Ejendomme Skive ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Skive, den 7. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34119

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		168.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		568.302
Andre finansielle omkostninger.....		-108.446
RESULTAT FØR SKAT		628.215
Skat af årets resultat.....	2	-138.165
ÅRETS RESULTAT		490.050
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		490.050
I ALT		490.050

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		10.468.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.468.000
ANLÆGSAKTIVER.....		10.468.000
Likvide beholdninger.....		265.362
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		265.362
AKTIVER.....		10.733.362
 PASSIVER		
Anpartskapital.....		50.000
Overført resultat.....		1.488.450
EGENKAPITAL.....	4	1.538.450
Hensættelse til udskudt skat.....		296.300
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		296.300
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.388.365
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.388.365
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	70.800
Gæld til pengeinstitutter.....		765.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000
Selskabsskat.....		13.178
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		473.462
Anden gæld.....		172.424
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.510.247
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.898.612
PASSIVER.....		10.733.362
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6	

NOTER

	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1		
Skat af årets resultat		2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.178	
Regulering af udskudt skat.....	124.987	
	138.165	
Materielle anlægsaktiver		3
	Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2017.....	4.684.313	
Tilgang.....	4.436.698	
Kostpris 31. december 2017.....	9.121.011	
Opskrivninger 1. januar 2017.....	778.687	
Årets opskrivninger.....	568.302	
Opskrivninger 31. december 2017.....	1.346.989	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	10.468.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene består af elleve udlejningsejendomme, alle beliggende i Skive by. Samtlige ejendomme benyttes udelukkende til boligformål.

Fem af ejendommene er anskaffet forud for regnskabsåret 2017, mens de resterende seks ejendomme er anskaffet i 2017.

Det gennemsnitlige afkastkrav i beregning af dagsværdi for ejendommene ligger på ca. 6%. Det er forventningen, at udlejningsprocenten vil være meget tæt på 100%.

For ejendomme erhvervet i året er kostpris anvendt som udtryk for dagsværdi.

Ved beregningen er anvendt tidligere års historik for de pågældende ejendomme, samt årets faktiske tal med hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	998.400	0	1.048.400
Overførsel til/fra andre poster.....		-998.400	998.400	
Forslag til årets resultatdisponering.....			490.050	490.050
Egenkapital 31. december 2017.....	50.000	0	1.488.450	1.538.450

Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.733.056	7.459.165	70.800	7.078.100
	3.733.056	7.459.165	70.800	7.078.100

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.459 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.941 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 670 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 670 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GS Ejendomme Skive ApS for 2017 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 mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 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 lånoptagelse 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 nominel værdi.