

Strandvejen 29
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

GSKM 98 ApS

Storegade 51B
8500 Grenå

ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19 2016



Dirigent

CVR-nr. 71 38 23 11

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for GSKM 98 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende år.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold. beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenå, den 1/9 2016

Direktion



Tom Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i GSKM 98 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GSKM 98 ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 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 Etiske 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 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.

Rønne, den 19. 2016

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31262089


René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor


Thomas Gaarden
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	GSKM 98 ApS Storegade 51B 8500 Grenå
	Telefon: 86 32 19 12 E-mail: tage-grethe@mail.dk
	CVR-nr: 71 38 23 11 Stiftet: 21. december 1982 Hjemsted: Norddjurs Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Tom Poulsen
Pengeinstitut	Djurslands Bank Grenaa Afdeling, Torvet 5 8500 Grenaa
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af udlejningsejendomme til beboelse.

Usædvanlige forhold

Det bemærkes, at sammenligningstal for året 2014/15 dækker en periode på 13 måneder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 185.363, og egenkapitalen pr. statusdagen udgør kr. 2.604.805.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for GSKM 98 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejeindtægterne forfalder.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi reguleres årligt.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme indenfor samme geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for de kommende år. Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes ejendommen divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af 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 nettorealisationsværdi.

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 den aktuelle skattesats.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	271.883	239.905
1 Personaleomkostninger	-96.694	-106.298
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-454	-454
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	174.735	133.153
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.920.537
DRIFTSRESULTAT	174.735	2.053.690
Andre finansielle indtægter	7	188
Andre finansielle omkostninger	-25.272	-13.407
RESULTAT FØR SKAT	149.470	2.040.471
2 Skat af årets resultat	35.893	-461.767
ÅRETS RESULTAT	185.363	1.578.704
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overført resultat	185.363	1.328.704
DISPONERET I ALT	185.363	1.578.704

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015
3 Grunde og bygninger	3.160.000	3.160.000
3 Installationer	2.688	3.142
Materielle anlægsaktiver	3.162.688	3.163.142
ANLÆGSAKTIVER	3.162.688	3.163.142
Periodeafgrænsningsposter	27.010	22.371
Tilgodehavender	27.010	22.371
Likvide beholdninger	1.884.861	245.710
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.911.871	268.081
AKTIVER	5.074.559	3.431.223

Balance 30. juni

PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	2.404.805	2.219.442
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	250.000
4 EGENKAPITAL	2.604.805	2.669.442
5 Hensættelse til udskudt skat	353.656	422.518
HENSATTE FORPLIGTELSER	353.656	422.518
Gæld til realkreditinstitutter	1.791.990	79.498
Selskabsskat	32.969	22.172
6 Langfristede gældsforpligtelser	1.824.959	101.670
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	94.000	44.000
Selskabsskat	22.172	16.426
Anden gæld	134.767	134.267
Periodeafgrænsningsposter	40.200	42.900
Kortfristede gældsforpligtelser	291.139	237.593
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.116.098	339.263
PASSIVER	5.074.559	3.431.223
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015/16	2014/15
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	96.694	106.298
	<u>96.694</u>	<u>106.298</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	32.969	38.172
Regulering af udskudt skat	0	422.518
Regulering af udskudt skat, tidligere år	-68.862	1.077
	<u>-35.893</u>	<u>461.767</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Installationer
Kostpris 1. juli 2015	1.552.471	4.050
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>1.552.471</u>	<u>4.050</u>
Kostpris 30. juni 2016	1.552.471	4.050
Opskrivninger 1. juli 2015	1.607.529	0
Opskrivninger 30. juni 2016	1.607.529	0
	<u>1.607.529</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	0	-908
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-454
	<u>0</u>	<u>-1.362</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0	-1.362
	<u>0</u>	<u>-1.362</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>3.160.000</u>	<u>2.688</u>

Noter

	1/7 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Overført resultat	2.219.442	0	185.363	2.404.805
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	-250.000	0	0
	<u>2.669.442</u>	<u>-250.000</u>	<u>185.363</u>	<u>2.604.805</u>

	Regn- skabsmæs- sig værdi	Skatte- mæssig værdi	Midlertidig forskul
5 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	3.162.688	1.555.159	1.607.529
Omsætningsaktiver	1.911.871	1.911.871	0
	<u>5.074.559</u>	<u>3.467.030</u>	<u>1.607.529</u>
Hensættelse til udskudt skat 22 % heraf			<u>353.656</u>

	1/7 2015 Gæld i alt	30/6 2016 Gæld i alt	2016 Afdrag næste år	2015 Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	123.498	1.885.990	94.000	-1.868.000
Selskabsskat	22.172	32.969	0	0
	<u>145.670</u>	<u>1.918.959</u>	<u>94.000</u>	<u>-1.868.000</u>

7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Noter

2016

2015

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld til Nykredit er der givet pant i ejendommen Storegade 26 A.

Bogført værdi af pantsat aktiv udgør 1.690 tkr. pr. statusdagen.