

GI Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 35 74 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2014.

Troels Garibaldi Falkenberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for GI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 2. juni 2014

Direktion

Troels Garibaldi Falkenberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i GI Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til ledelsesberetningen og note 1, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at de tilkendegivelser om tilførsel af likviditet, som står udførligt omtalt i note 1, rent faktisk bliver gennemført.

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 2. juni 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

GI Ejendomme ApS
Doktorvænget 5
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 33 35 74 00
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Troels Garibaldi Falkenberg

Revision

GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S, Ved Vesterport 6,
5. sal, 1612 København V

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af besiddelse af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 113.999 kr. mod 117.289 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.901 kr. mod -14.118 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening. Indtil selskabskapitalen er fuldt reetableret, stiller kapitalejeren den fornødne livkdiditet til rådighed til finansiering af selskabets drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GI Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som omsætningen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GI Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på kr. 827 og påvirker negativt årets skat med kr. 918

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	113.999	117.289
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.850	-39.850
Resultat før finansielle poster	74.149	77.439
2 Øvrige finansielle omkostninger	-78.220	-96.263
Resultat før skat	-4.071	-18.824
3 Skat af årets resultat	170	4.706
Årets resultat	-3.901	-14.118
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-3.901	-14.118
Disponeret i alt	-3.901	-14.118

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	3.865.450	3.905.300
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.865.450	3.905.300
	Anlægsaktiver i alt	3.865.450	3.905.300
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.200	0
5	Udskudte skatteaktiver	41.540	41.370
	Tilgodehavender i alt	55.740	41.370
	Likvide beholdninger	155.761	106.928
	Omsætningsaktiver i alt	211.501	148.298
	Aktiver i alt	4.076.951	4.053.598

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	80.000	80.000
7	Overført resultat	-130.099	-126.198
	Egenkapital i alt	-50.099	-46.198
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.435.000	3.435.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.435.000	3.435.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	6.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	682.618	656.364
	Anden gæld	2.432	2.432
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	692.050	664.796
	Gældsforpligtelser i alt	4.127.050	4.099.796
	Passiver i alt	4.076.951	4.053.598

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Som omtalt i ledelsesberetningen har selskabet tabt mere end halvdelen af egenkapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening. Indtil selskabskapitalen er fuldt reetableret, stiller kapitalejeren den fornødne livkdiditet til rådighed til finansiering af selskabets drift.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	26.255	25.245
Andre renteomkostninger	<u>51.965</u>	<u>71.018</u>
	<u>78.220</u>	<u>96.263</u>

3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-997	-4.706
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 24,5%	<u>827</u>	<u>0</u>
	<u>-170</u>	<u>-4.706</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2013	<u>3.985.000</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>3.985.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	79.700
Årets afskrivninger	<u>39.850</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>119.550</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>3.865.450</u>

Noter

	31/12 2013	31/12 2012		
5. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2013	41.370	36.664		
Udskudt skat af årets resultat	997	4.706		
Regulering af udskudt skat primo	-827	0		
	41.540	41.370		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	29.290	19.925		
Fremført underskud fra tidligere år	12.250	21.445		
	41.540	41.370		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2013	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2013	-126.198	-112.080		
Årets overførte overskud eller underskud	-3.901	-14.118		
	-130.099	-126.198		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2013	Gæld i alt 31/12 2012
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.435.000	3.435.000	3.435.000
	0	3.435.000	3.435.000	3.435.000
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.435 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.865 t.kr.				

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

10. Eventualposter

Ingen