

GERDES EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/06/2014

Martin Gerdes

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

GERDES EJENDOMME ApS
Luthersvej 55
7000 Fredericia

CVR-nr: 10122627
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

CJ Revision Registreret Revisionsvirksomhed
Hjulmagervej 4A
7100 Vejle
CVR-nr: 25593995
P-enhed: 1019291576

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Gerdes Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Selskabet har besluttet at fravælge revision gældende for regnskabsåret 2014, og ledelsen erklærer, at selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19. juni 2014

Direktion

Martin Gerdes

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i GERDES EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GERDES EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Forbehold

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på at der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af selskabets investeringsejendomme, som i henhold til selskabets regnskabspraksis måles til dagsværdi. Ejendommenes budgetterede afkast ligger efter vores vurdering i underkanten af det aktuelle markedsmæssige afkastkrav. Vi gør opmærksom på at ændringer i afkastkrav samt ændringer i ejendommenes indtægter og omkostninger, kan have afgørende betydning for dagsværdien på ejendommene og dermed selskabets resultat, aktiver og egenkapital. Vi henviser iøvrigt til årsregnskabets note 1.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Vejle, 19/06/2014

Carsten Jensen
registreret revisor
CJ Revision Registreret Revisionsvirksomhed

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og drift af egne udlejningsejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat blev som forventet og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Driftsomkostninger

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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatte-ordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til lejeindtægten med fradrag af direkte driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikringer, renovation mv.). Nettolejeindtægten kapitaliseres med en aktuel markedsmæssig forrentning, der for selskabets ejendom vurderes at være 5,5 %.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Hvis nettorealisationseværdien for investeringsejendomme er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationseværdi.

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 24,5%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		381.463	406.952
Andre finansielle indtægter		30.500	21.071
Øvrige finansielle omkostninger		-256.135	-255.498
Ordinært resultat før skat		155.828	172.525
Skat af årets resultat		-37.484	-44.142
Årets resultat		118.344	128.383
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-352.703	7.074
Overført resultat		471.047	121.309
I alt		118.344	128.383

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		8.700.000	8.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		8.700.000	8.700.000
Anlægsaktiver i alt		8.700.000	8.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		567.395	480.832
Andre tilgodehavender		110.193	134.590
Tilgodehavender i alt		677.588	615.422
Omsætningsaktiver i alt		677.588	615.422
AKTIVER I ALT		9.377.588	9.315.422

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	352.703
Overført resultat		708.865	237.818
Egenkapital i alt	1	958.865	840.521
Hensættelse til udskudt skat		107.968	113.330
Hensatte forpligtelser i alt		107.968	113.330
Gæld til realkreditinstitutter		7.358.223	7.345.589
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.358.223	7.345.589
Gæld til banker		663.217	669.422
Skyldig selskabsskat		42.846	51.352
Anden gæld		246.469	295.208
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		952.532	1.015.982
Gældsforpligtelser i alt		8.310.755	8.361.571
PASSIVER I ALT		9.377.588	9.315.422

Noter

1. Egenkapital i alt

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivn af investerings-aktiver	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	250.000	352.703	237.818	840.521
Reserve overføres til overført resultat	0	-352.703	352.703	0
Årets resultat	0	0	118.344	118.344
Egenkapital ultimo	250.000	0	708.865	958.865

2. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til beregnet dagsværdi. Denne beregning baserer sig på de budgetterede indtægter og direkte omkostninger ved ejendommenes normale drift. Der tages højde for tomgangsleje baseret på den enkelte ejendoms historiske udlejningsprocenter.

Det derved beregnede afkast kapitaliseres ud fra en forventning om den enkelte ejendoms markedsmæssige afkast.

Ledelsen gør opmærksom på den usikkerhed, der knytter sig til denne målemetode, i det ændringer i den enkelte ejendoms afkast kan få betydelig indflydelse på selskabets resultat, aktiver samt egenkapital.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset kaution overfor moder- og søsterselskabs engagement med banker.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitut er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.DKK 8.700.