GERDES EJENDOMME ApS

Årsrapport
1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2015

Martin Gerdes
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæring om review 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 9
Balance 10
Noter 12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GERDES EJENDOMME ApS	
	Luthersvej 55	
	7000 Fredericia	
	CVR-nr:	10122627
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
Revisor	CJ Revision Reg Revisionsvirksomhed	
	Hjulmagervej 4 A	
	7100 Vejle	
	DK Danmark	
	CVR-nr:	25593995
	P-enhed:	1019291576

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Gerdes Ejendomme 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 12/05/2015

Direktion

Martin Gerdes

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i GERDES EJENDOMME ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for GERDES EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af selskabets investeringsejendomme, som i henhold til selskabets regnskabspraksis måles til dagsværdi. 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.

Vejle, 12/05/2015

Carsten Jensen
registreret revisor
CJ Revision Reg Revisionsvirksomhed

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af egne udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultat blev som forventet og anses for tilfredsstillende.

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

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
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme 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 6,0 %.

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

Hvis nettorealisationsværdien 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 gældsmetode 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 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 en skattesats på 22%.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat		**421.859**	**381.463**
Andre finansielle indtægter		31.500	30.500
Øvrige finansielle omkostninger		-299.926	-256.135
Ordinært resultat før skat		**153.433**	**155.828**
Skat af årets resultat		-26.115	-37.484
Årets resultat		**127.318**	**118.344**
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	-352.703
Overført resultat		127.318	471.047
I alt		**127.318**	**118.344**

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014	2013
		kr.	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		598.647	567.395
Andre tilgodehavender		120.189	110.193
Tilgodehavender i alt		**718.836**	**677.588**
Omsætningsaktiver i alt		**718.836**	**677.588**
Aktiver i alt		**9.418.836**	**9.377.588**

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		836.183	708.865
Egenkapital i alt	**1**	**1.086.183**	**958.865**
Hensættelse til udskudt skat		102.252	107.968
Hensatte forpligtelser i alt		**102.252**	**107.968**
Gæld til realkreditinstitutter		7.334.130	7.358.223
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**7.334.130**	**7.358.223**
Gæld til banker		652.646	663.217
Skyldig selskabsskat		31.831	42.846
Anden gæld		211.794	246.469
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**896.271**	**952.532**
Gældsforpligtelser i alt		**8.230.401**	**8.310.755**
Passiver i alt		**9.418.836**	**9.377.588**

Noter

1. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	250.000	708.865	958.865
Årets resultat		127.318	127.318
Egenkapital ultimo	**250.000**	**836.183**	**1.086.183**

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 gennemsnitlig tomgangsleje i et normalt udlejningsmarked.

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

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 2014 udgør t.DKK 8.700.