

*Genner Ejendomsselskab ApS  
Skodborg Engvej 20  
6630 Rødding*

*CVR-nr.: 13 11 10 73*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2013 - 30. juni 2014*

*(25. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/12 2014

---

Dirigent

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
----------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
---	---

**Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Genner Ejendomsselskab ApS Skodborg Engvej 20 6630 Rødding
	E-mail: mc@mc-raadgivning.dk
	CVR-nr.: 13 11 10 73
	Stiftet: 1. maj 1989
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Niels Thomas Nielsen Schultz
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Østergade 1 6630 Rødding
<b>Revisor</b>	ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
<b>Ejerforhold</b>	Niels Thomas Nielsen Schultz
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Genner Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 4. november 2014

**Direktion**

Niels Thomas Nielsen Schultz

**Til den daglige ledelse i Genner Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Genner Ejendomsselskab ApS for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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.

Vojens, den 4. november 2014

ND REVISION VOJENS  
registreret revisionsanpartsselskab

  
Carsten Feidenhans HD  
Registreret revisor

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Genner Ejendomsselskab ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### **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 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.

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**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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**

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

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

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2013 - 30. JUNI 2014

	2013/14	2012/13 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	44.400	44
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	3.857-	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	25.160-	15-
Andre eksterne omkostninger .....	8.358-	11-
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>7.025</b>	<b>18</b>
1 Personaleomkostninger.....	7.231-	5-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>206-</b>	<b>13</b>
Andre finansielle omkostninger.....	17.250-	18-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>17.456-</b>	<b>5-</b>
2 Skat af årets resultat.....	0	2-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>17.456-</b>	<b>7-</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	49.200	48
Overført resultat.....	66.656-	55-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>17.456-</b>	<b>7-</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2014  
AKTIVER

	2014	2013 kr. 1000
Investeringsejendomme .....	433.200	439
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>433.200</b>	<b>439</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>433.200</b>	<b>439</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>31.395</b>	<b>106</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>31.395</b>	<b>106</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>464.595</b>	<b>545</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2014  
PASSIVER

	2014	2013 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	62.314	129
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>187.314</b>	<b>254</b>
Prioritetsgæld.....	195.490	212
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>195.490</b>	<b>212</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	14.203	13
Anden gæld.....	11.388	11
Periodeafgrænsningsposter.....	7.000	7
Udbytte for regnskabsåret.....	49.200	48
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>81.791</b>	<b>79</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>277.281</b>	<b>291</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>464.595</b>	<b>545</b>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2014	2013 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger.....	5.400	5
Andre omkostninger til social sikring .....	1.831	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>7.231</b>	<b>5</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af tidligere års skat.....	0	2
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	128.970	66.656-	62.314
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>253.970</b>	<b>66.656-</b>	<b>187.314</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Restgæld 30/6 2014	Dagsværdi 30/ 6 2014	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	196.524	209.693	14.203	113.720
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>196.524</b>	<b>209.693</b>	<b>14.203</b>	<b>113.720</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, 196.524 DKK, er der afgivet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 433.200 DKK. Seneste offentliggjorte vurdering udgør 420.000 DKK.