

GGs Boligudlejning ApS

Bomvej 11

8723 Løsning

CVR-nr. 10 11 10 21

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 07/09 2018

Therkel Gamst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	10
Balance 30. juni 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

GGG Boligudlejning ApS

Bomvej 11
8723 Løsning

CVR-nr.: 10 11 10 21

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 8. januar 2003

Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Jens Christian Skifter

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Therkel Gamst

Direktion

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Revisor

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

Advokat

LRP I/S

Løvenørnsgade 17

8700 Horsens

Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse

Østerbrogade 11A

8722 Hedensted

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for GGS Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 28. august 2018

Direktion

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Bestyrelse

Jens Christian Skifter

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Therkel Gamst

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i GGS Boligudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GGS Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 28. august 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse og udlejning af boligejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 5.851.643, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 172.775.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet den væsentligste del af ejendomsporteføljen. Selskabet har afholdt ekstraordinær generalforsamling den 31. maj 2018 hvor der er udloddet ekstraordinært udbytte med 7,5 mio. kr. Efter regnskabsårets udløb er der indgået aftale om salg af ejendommen Åparken, Uldum med overtagelse pr. 31. december 2018. De sidste 2 ejendomme beliggende Gl. Landevej 31A, Lindved og Agersbølparken 16, Lindved er der indgået aftale om overdragelse henholdsvis pr. 1. april 2019 og pr. 31. december 2018. Overdragelsesaftalerne er p.t. ikke underskrevet.

Selskabet forventer at træde i solvent likvidation når afviklingen af ejendommene er gennemført.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GGS Boligudlejning ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen der omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendommene er pr. 30. juni 2018 opgjort med udgangspunkt i indgåede salgssaf-taler mellem uafhængige parter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrøren-de efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtel-se 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 aconto-skatter.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte trans-aktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svar-ende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		5.894.602	4.941.894
Personaleomkostninger	1	<u>(483.450)</u>	<u>(641.277)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.411.152	4.300.617
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>4.851.000</u>	<u>3.550.841</u>
Resultat før finansielle poster		10.262.152	7.851.458
Finansielle indtægter	2	600	339.192
Finansielle omkostninger	3	<u>(2.969.853)</u>	<u>(3.360.499)</u>
Resultat før skat		7.292.899	4.830.151
Skat af årets resultat	4	<u>(1.441.256)</u>	<u>(1.062.633)</u>
Årets resultat		<u>5.851.643</u>	<u>3.767.518</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	8.758.211
Ekstraordinært udbytte		7.500.000	0
Overført resultat		<u>(1.648.357)</u>	<u>(4.990.693)</u>
		<u>5.851.643</u>	<u>3.767.518</u>

Balance 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	34.465.000	71.290.500
Materielle anlægsaktiver		34.465.000	71.290.500
Anlægsaktiver i alt		34.465.000	71.290.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.758.211
Andre tilgodehavender		152.198	89.709
Periodeafgrænsningsposter		13.245	32.234
Tilgodehavender		165.443	8.880.154
Likvide beholdninger		7.503.757	2.486.305
Omsætningsaktiver i alt		7.669.200	11.366.459
Aktiver i alt		42.134.200	82.656.959

Balance 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		22.775	700.564
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>8.758.211</u>
Egenkapital		<u>172.775</u>	<u>9.608.775</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>1.506.902</u>	<u>1.957.862</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.506.902</u>	<u>1.957.862</u>
Gæld til realkreditinstitutter		36.953.579	67.370.619
Deposita		<u>674.840</u>	<u>1.528.187</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>37.628.419</u>	<u>68.898.806</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	188.004	1.170.262
Banker		0	693.466
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.070	78.540
Selskabsskat		2.165.966	0
Anden gæld		323.580	150.390
Periodeafgrænsningsposter		<u>99.484</u>	<u>98.858</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.826.104</u>	<u>2.191.516</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>40.454.523</u>	<u>71.090.322</u>
Passiver i alt		<u>42.134.200</u>	<u>82.656.959</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	150.000	700.564	8.758.211	0	9.608.775
Betalt ordinært udbytte	0	0	(8.758.211)	0	(8.758.211)
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(7.500.000)	(7.500.000)
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	970.568	0	0	970.568
Årets resultat	0	(1.648.357)	0	7.500.000	5.851.643
Egenkapital 30. juni 2018	150.000	22.775	0	0	172.775

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	441.124	579.979
Pensioner	31.846	31.201
Andre omkostninger til social sikring	4.820	4.394
Andre personaleomkostninger	5.660	25.703
	<u>483.450</u>	<u>641.277</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	335.967
Andre finansielle indtægter	600	3.225
	<u>600</u>	<u>339.192</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.969.853</u>	<u>3.360.499</u>
	<u>2.969.853</u>	<u>3.360.499</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.165.966	0
Årets udskudte skat	(724.710)	1.062.633
	<u>1.441.256</u>	<u>1.062.633</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2017	59.347.446
Afgang i årets løb	<u>(31.759.832)</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>27.587.614</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	11.943.052
Årets værdireguleringer	4.851.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>(9.916.666)</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>6.877.386</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>34.465.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommene er pr. 30. juni 2018 værdiansat på baggrund af dagsværdi i henhold til indgåede overdragelsesaftaler mellem uafhængige parter.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2017	1.957.862	(70.961)
Skat af markedsværdi af renteswap	273.750	966.190
Hensat i året	<u>(724.710)</u>	<u>1.062.633</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2018	<u>1.506.902</u>	<u>1.957.862</u>
Materielle anlægsaktiver	1.585.721	2.995.379
Låneomkostninger	(78.951)	(111.316)
Skattemæssigt underskud	<u>132</u>	<u>(926.201)</u>
	<u>1.506.902</u>	<u>1.957.862</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	22.361.505	60.237.723
Mellem 1 og 5 år	14.592.074	7.132.896
Langfristet del	36.953.579	67.370.619
Inden for et år	188.004	1.170.262
	<u>37.141.583</u>	<u>68.540.881</u>
Deposita		
Efter 5 år	674.840	1.528.187
Langfristet del	674.840	1.528.187
Kortfristet del	0	0
	<u>674.840</u>	<u>1.528.187</u>

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GGS Gruppen A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 37.141, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 34.465.

Til sikkerhed for negativ markedsværdi af renteswaps indestår 2,5 mio. kr. på sikringskonti hos Nykredit.