

GGs Boligudlejning ApS

**Bomvej 11
8723 Løsning**

CVR-nr. 10 11 10 21

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/09 2017

Therkel Gamst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance 30. juni 2017	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 2016 - 30. juni 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 8. september 2017

Direktion

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Bestyrelse

Jens Christian Skifter

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Therkel Gamst

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i GGG Boligudlejning ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GGG Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 8. september 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabet beskæftiger sig udelukkende med opførelse og udlejning af lejeboliger.

GGs Boligudlejning ApS råder over 65 boligenheder. Se evt. www.ggs.dk.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 3.767.518, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 9.608.775.

Det er ledelsens opfattelse, at investeringsejendommene er forsigtigt værdiansat, jfr. note 4.

Den negative markedsværdi af de indgående renteswapaftaler med Nykredit er i årsrapporten indregnet under gældsforpligtelser, og de påvirker derfor selskabets regnskabsmæssige egenkapital negativt med t.kr. 13.400 efter skat, hvilket er en reduktion på t.kr. 3.426 efter skat i forhold til 2015/16.

Renteswapaftalen med værdien på t.kr. 5.764 (før skat) udløber den 31. marts 2023, og aftalen med værdien på t.kr. 11.415 (før skat) udløber den 30. september 2028.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GGG Boligudlejning ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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 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 eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse 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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.941.894	4.818.604
Personaleomkostninger	1	<u>(641.277)</u>	<u>(526.711)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.300.617	4.291.893
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>3.550.841</u>	<u>1.436.132</u>
Resultat før finansielle poster		7.851.458	5.728.025
Finansielle indtægter	2	339.192	320.500
Finansielle omkostninger		<u>(3.360.499)</u>	<u>(3.277.981)</u>
Resultat før skat		4.830.151	2.770.544
Skat af årets resultat	3	<u>(1.062.633)</u>	<u>(609.984)</u>
Årets resultat		<u>3.767.518</u>	<u>2.160.560</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		8.758.211	0
Overført resultat		<u>(4.990.693)</u>	<u>2.160.560</u>
		<u>3.767.518</u>	<u>2.160.560</u>

Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	71.290.500	67.811.500
Materielle anlægsaktiver		<u>71.290.500</u>	<u>67.811.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>71.290.500</u>	<u>67.811.500</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.758.211	8.422.244
Andre tilgodehavender		89.709	124.622
Udskudt skatteaktiv	5	0	70.961
Periodeafgrænsningsposter		32.234	25.344
Tilgodehavender		<u>8.880.154</u>	<u>8.643.171</u>
Likvide beholdninger		<u>2.486.305</u>	<u>2.484.805</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.366.459</u>	<u>11.127.976</u>
Aktiver i alt		<u>82.656.959</u>	<u>78.939.476</u>

Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		700.564	2.265.675
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>8.758.211</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>9.608.775</u>	<u>2.415.675</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>1.957.862</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.957.862</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		67.370.619	72.972.472
Deposita		<u>1.528.187</u>	<u>1.589.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>68.898.806</u>	<u>74.561.472</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.170.262	1.188.124
Banker		693.466	412.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.540	101.177
Anden gæld		150.390	107.851
Periodeafgrænsningsposter		<u>98.858</u>	<u>152.373</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.191.516</u>	<u>1.962.329</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>71.090.322</u>	<u>76.523.801</u>
Passiver i alt		<u>82.656.959</u>	<u>78.939.476</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	150.000	2.265.675	0	2.415.675
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	3.425.582	0	3.425.582
Årets resultat	0	(4.990.693)	8.758.211	3.767.518
Egenkapital 30. juni 2017	150.000	700.564	8.758.211	9.608.775

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	579.979	477.592
Pensioner	31.201	26.400
Andre omkostninger til social sikring	4.394	4.406
Andre personaleomkostninger	25.703	18.313
	<u>641.277</u>	<u>526.711</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	335.967	320.200
Andre finansielle indtægter	3.225	300
	<u>339.192</u>	<u>320.500</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>1.062.633</u>	<u>609.984</u>
	<u>1.062.633</u>	<u>609.984</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	59.347.446
Kostpris 30. juni 2017	59.347.446
Værdireguleringer 1. juli 2016	8.464.054
Årets værdireguleringer	3.479.000
Værdireguleringer 30. juni 2017	11.943.054
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>71.290.500</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes samlede driftsresultat for indeværende år t.kr. 5.144 forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 7,3%.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitlig 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitlig 10 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitlig 4 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et gennemsnitligt opjort afkastkrav. Det kan opgøres til 7,3 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,80	7,30	7,80
Dagsværdi	76.532.000	71.290.500	66.720.000
Ændring i dagsværdi	5.241.500	0	(4.570.500)

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2016	(70.961)	27.000
Skat af markedsværdi af renteswap	966.190	(707.945)
Hensat i året	1.062.633	609.984
Overført til udskudt skatteaktiv	0	70.961
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2017	1.957.862	0
Materielle anlægsaktiver	2.995.379	2.235.818
Prioritetsgæld til kursværdi	0	(15.805)
Låneomkostninger	(111.316)	(112.992)
Skattemæssigt underskud	(926.201)	(2.177.982)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	70.961
	1.957.862	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	70.961
Regnskabsmæssig værdi	0	70.961
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	60.237.723	66.194.857
Mellem 1 og 5 år	7.132.896	6.777.615
Langfristet del	67.370.619	72.972.472
Inden for et år	1.170.262	1.188.124
	68.540.881	74.160.596
Deposita		
Efter 5 år	1.528.187	1.589.000
Langfristet del	1.528.187	1.589.000
Kortfristet del	0	0
	1.528.187	1.589.000

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 67.541, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 51.361.

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