

**GGs Boligudlejning ApS**

**Bomvej 11  
8723 Løsning**

**CVR-nr. 10 11 10 21**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 22/09 2016

---

Hans Jørn Gregersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance 30. juni 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GGG Boligudlejning ApS  
Bomvej 11  
8723 Løsning

CVR-nr.: 10 11 10 21  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
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

Ret & Råd Sundhuset  
Vesterbrogade 16  
8722 Hedensted

### Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse  
Østerbrogade 11A  
8722 Hedensted

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 24. august 2016

### Direktion

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

### Bestyrelse

Jens Christian Skifter

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Therkel Gamst

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i GGS Boligudlejning ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GGS Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 24. august 2016

### 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](http://www.ggs.dk).

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 2.160.560, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.415.675.

Det er ledelsens opfattelse, at investeringsejendommene er forsigtigt værdiansat.

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. 16.825 efter skat, hvilket er en forøgelse på t.kr. 708 efter skat i forhold til 2014/15.

Renteswapaftalen med værdien på t.kr. 7.388 (før skat) udløber den 23. marts 2023, og aftalen med værdien på t.kr. 14.182 (før skat) udløber den 30. september 2028.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GGS Boligudlejning ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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.

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### 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 indeholder renter mv.

### Skat af årets resultat

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i fremtidige betalingsstrømme baseret på kapitaliseringsfaktorer i intervallet 12,5-14,0.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 og for betalte acontoskatter.

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

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.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 2015 - 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.818.604</b>	<b>4.627</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(526.711)</u>	<u>(488)</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.291.893</b>	<b>4.139</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.436.132</u>	<u>692</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.728.025</b>	<b>4.831</b>
Finansielle indtægter	2	320.500	365
Finansielle omkostninger	3	<u>(3.277.981)</u>	<u>(3.321)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.770.544</b>	<b>1.875</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(609.984)</u>	<u>(412)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.160.560</b>	<b>1.463</b>
Overført resultat		<u>2.160.560</u>	<u>1.463</u>
		<b>2.160.560</b>	<b>1.463</b>

**Balance 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		67.811.500	66.426
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>67.811.500</u>	<u>66.426</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>67.811.500</u>	<u>66.426</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.422.244	7.872
Andre tilgodehavender		114.259	346
Udskudt skatteaktiv	7	70.961	0
Periodeafgrænsningsposter		25.344	26
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.632.808</u>	<u>8.244</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.484.805</u>	<u>2.493</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>11.117.613</u>	<u>10.737</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>78.929.113</u>	<u>77.163</u>

**Balance 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		150.000	150
Overført resultat		2.265.675	2.615
<b>Egenkapital</b>	6	<u>2.415.675</u>	<u>2.765</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	0	27
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>0</u>	<u>27</u>
Gæld til realkreditinstitutter		72.972.472	70.986
Deposita		1.589.000	1.559
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u>74.561.472</u>	<u>72.545</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.188.124	1.161
Banker		412.804	415
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.177	3
Anden gæld		132.492	147
Periodeafgrænsningsposter		152.369	100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.951.966</u>	<u>1.826</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>76.513.438</u>	<u>74.371</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>78.929.113</u>	<u>77.163</u>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	150.000	2.615.102	2.765.102
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	(2.509.987)	(2.509.987)
Årets resultat	0	2.160.560	2.160.560
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>150.000</b>	<b>2.265.675</b>	<b>2.415.675</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	477.592	444
Pensioner	26.400	24
Andre omkostninger til social sikring	4.406	4
Andre personaleomkostninger	18.313	16
	<b>526.711</b>	<b>488</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	320.200	352
Andre finansielle indtægter	300	13
	<b>320.500</b>	<b>365</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	34
Andre finansielle omkostninger	3.277.981	3.287
	<b>3.277.981</b>	<b>3.321</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>609.984</u>	<u>412</u>
	<b>609.984</b>	<b>412</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	59.347.446
Kostpris 30. juni 2016	59.347.446
Værdireguleringer 1. juli 2015	7.078.054
Årets værdireguleringer	1.386.000
Værdireguleringer 30. juni 2016	8.464.054
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>67.811.500</u></b>

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 anparter a nominelt kr. 150.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.



## Noter til årsrapporten

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	t.kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015	27.000	(495)
Markedsværdi, Renteswap	(707.945)	(37)
Hensat i året	609.984	412
Sambeskatningsbidrag	0	147
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>70.961</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>27</u></b>
Materielle anlægsaktiver	2.235.818	1.930
Prioritetsgæld til dagsværdi	(15.805)	(27)
Låneomkostninger	(112.992)	(115)
Skattemæssigt underskud	(2.177.982)	(1.761)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>70.961</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>70.961</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>70.961</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	66.194.857	65.106
Mellem 1 og 5 år	6.777.615	5.880
Langfristet del	72.972.472	70.986
Inden for et år	1.188.124	1.161
	<b>74.160.596</b>	<b>72.147</b>
 <b>Deposita</b>		
Efter 5 år	1.589.000	1.555
Langfristet del	1.589.000	1.555
Kortfristet del	0	0
	<b>1.589.000</b>	<b>1.555</b>

### 9 Eventualposter mv.

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

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør 68 mio. kr.

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