

---

# ***Gordon-B Holding ApS***

Rugårdsvej 590, 5210 Odense NV

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 13 91 77 36

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/4 2018

Jens Belling  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Gordon-B Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. april 2018

## Direktion

Jens Belling  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Gordon-B Holding ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Gordon-B Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 30. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne33722

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Gordon-B Holding ApS Rugårdsvej 590 5210 Odense NV  CVR-nr.: 13 91 77 36 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Jens Belling
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit  Middelfart Sparekasse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-478.138</b>	<b>-451.385</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		9.383.521	8.411.349
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.224.538</u>	<u>-3.101.719</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.680.845</b>	<b>4.858.245</b>
Skat af årets resultat	4	<u>814.588</u>	<u>842.910</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.495.433</u></b>	<b><u>5.701.155</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.383.521	8.411.349
Overført resultat		<u>-2.888.088</u>	<u>-2.710.194</u>
		<b><u>6.495.433</u></b>	<b><u>5.701.155</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	175.153.002	164.863.476
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>175.153.002</b>	<b>164.863.476</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>175.153.002</b>	<b>164.863.476</b>
Andre tilgodehavender		763	1.232
Udskudt skatteaktiv		9.045.086	9.502.245
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		814.588	499.341
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.860.437</b>	<b>10.002.818</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7</b>	<b>16.293</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.860.444</b>	<b>10.019.111</b>
<b>Aktiver</b>		<b>185.013.446</b>	<b>174.882.587</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		950.000	950.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		87.841.293	77.551.767
Andre reserver		950.000	950.000
Overført resultat		14.690.126	17.578.214
<b>Egenkapital</b>		<b>104.431.419</b>	<b>97.029.981</b>
Kreditinstitutter		539.762	445.069
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.996.667	76.923.283
Anden gæld		45.598	484.254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>80.582.027</b>	<b>77.852.606</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>80.582.027</b>	<b>77.852.606</b>
<b>Passiver</b>		<b>185.013.446</b>	<b>174.882.587</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	950.000	77.551.767	950.000	23.571.284	103.023.051
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	0	-5.993.070	-5.993.070
Korrigeret egenkapital 1. januar	950.000	77.551.767	950.000	17.578.214	97.029.981
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	906.005	0	0	906.005
Årets resultat	0	9.383.521	0	-2.888.088	6.495.433
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>950.000</b>	<b>87.841.293</b>	<b>950.000</b>	<b>14.690.126</b>	<b>104.431.419</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme ejet af tilknyttede virksomheder måles i de tilknyttede virksomheders regnskab til dagsværdi. Ved opgørelsen af investeringsjendommenes dagsværdi anvendes et forventet afkast, til hvilket der knytter sig en vis usikkerhed.

Måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, er som følge heraf behæftet med en vis usikkerhed.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet har i lighed med tidligere år bestået i at eje kapitalandele i dattervirksomheder, der har til formål at opføre, administrere samt købe og sælge fast ejendom. En anden væsentlig aktivitet er finansiering og investering.

## 3 Finansielle omkostninger

	2017 DKK	2016 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.176.221	3.050.792
Andre finansielle omkostninger	48.317	47.635
Kursreguleringer omkostninger	0	3.292
	<b>3.224.538</b>	<b>3.101.719</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-814.588	0
Årets udskudte skat	0	-781.683
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-61.227
	<b>-814.588</b>	<b>-842.910</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	87.311.709	87.311.709
Kostpris 31. december	87.311.709	87.311.709
Værdireguleringer 1. januar	77.551.767	69.484.039
Årets resultat	9.383.521	8.411.349
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	906.005	-343.621
Værdireguleringer 31. december	87.841.293	77.551.767
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>175.153.002</b>	<b>164.863.476</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Lillebælt Kapitalformidling A/S	Odense	2.750.000	100%
Erhvervsparken Falstersvej ApS	Odense	12.500.000	100%
Ejendomsparcken Århus ApS	Odense	125.000	100%
Ejendomsselskabet Risingsvej 47 ApS	Odense	5.000.000	100%
JHB Ejendomme ApS	Odense	3.000.000	100%

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution vedrørende nærtstående gæld til kreditinstitutter.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Belling Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Belling Holding ApS

Middelfart

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gordon-B Holding ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Rettelse af væsentlige fejl

Ledelsen har konstateret og korrigeret følgende forhold:

Selskabets årsrapport for 2016 indeholdte tilgodehavende selskabsskat fra tilknyttede virksomheder for TDKK 5.993. En gennemgang af de pågældende selskabers skyldige sambeskatningsbidrag har ikke kunnet godtgøre disse mellemværender, hvorfor årsregnskabet for 2016 var påvirket af væsentlige fejl.

Forholdet er korrigeret som en væsentlig fejl via egenkapitalen og sammenligningstal er tilpasset. Fejlen indebærer en reduktion af selskabets aktiver og egenkapital på i DKK 5.993.070. Selskabets resultat er ikke påvirket af fejlen.

### Generelt om indregning og måling

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskat-

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.