



**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

**3**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**4****Ledelsesberetning**

Hoved- og nøgletal

**7**

Beretning

**8****Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis

**9**

Resultatopgørelse

**14**

Balance

**15**

Egenkapitalsopgørelse

**17**

Pengestrømsopgørelse

**18**

Noter

**19**

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** GB Ejendomme ApS  
Kong Valdemars Vej 40  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 20 07 70 34  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

**Direktion** Karen Mogensen

**Revisor** Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for GB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. marts 2017

### Direktion

  
Karen Mogensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i GB Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 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 revisionsbevis 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

### 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 revision 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 revisionen 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.

Køge, den 15. marts 2017

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)

  
Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning - Hoved og nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.293	850	1.247	1.711	2.610
Resultat af ordinær primær drift	893	451	847	1.311	2.215
Resultat af finansielle poster	-432	-1.883	-561	573	12
Årets resultat	360	-1.108	229	1.727	1.662
<b>Balance:</b>					
Aktiver	51.539	51.701	52.327	51.235	49.828
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	250	-1.561	-404
Egenkapital	25.228	24.868	25.976	25.747	24.020
<b>Pengestrømme:</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	620	-983	-1.693	3.432	2.779
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	250	-1.561	-404
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-222	1.068	1.089	-1.564	-2.287
<b>Medarbejdere:</b>					
<b>Nøgletal i %:</b>					
Afkastningsgrad	1,7	0,9	1,6	2,6	4,4
Soliditetsgrad	48,9	48,1	49,6	50,3	48,2
Forrentning af egenkapitalen	1,4	-4,4	0,9	6,9	7,2
<b>Definitioner nøgletal</b>					
Afkastningsgrad =	$\frac{\text{Overskud før renter} \times 100}{\text{Aktiver}}$				
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver}}$				
Forrentning af egenkapitalen =	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$				



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve og administrere egne ejendomme samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

### Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 359.768. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2016 og balancen pr. 31. december 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Året har forløbet som forventet, hvilket har medvirket til et positivt resultat.

Årets resultat og den økonomiske udvikling lever op til ledelsens forventninger.

### Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes et resultat for 2017 på niveau med 2016.

### Særlige risici

Selskabet er ikke underlagt særlige risici, hverken forretningsmæssige eller finansielle, udover almindeligt forekommende risici indenfor virksomhedens branche.

### Miljøforhold

GB Ejendomme ApS er ikke underlagt særlige miljøkrav. Selskabet lever op til de miljøkrav som det er underlagt.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for GB Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (husleje) indregnes i resultatopgørelsen med den periode som vedrører regnskabsåret, og såfremt indtægten (huslejen) kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet GB Holding Viby ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Bygninger, 50-100 år, restværdi 50 % af kostpris

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger udgøres af byggegrunde til videresalg.

Kostpris for byggegrunde omfatter anskaffelsespris med tillæg af rådgiveromkostninger der relaterer sig til anskaffelsen.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### 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 finansiell 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.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat, reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

14

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.292.693</b>	<b>850.356</b>
Af- og nedskrivninger	-399.569	-399.569
<b>Driftsresultat</b>	<b>893.124</b>	<b>450.787</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.891
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-9.613	-13.484
Andre finansielle omkostninger	-422.264	-1.871.533
<b>Resultat før skat</b>	<b>461.247</b>	<b>-1.432.339</b>
2 Skat af årets resultat	-101.479	324.184
<b>3 ÅRETS RESULTAT</b>	<b>359.768</b>	<b>-1.108.155</b>

Balance pr. 31. december

## AKTIVER

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
4 Grunde og bygninger	49.525.113	49.924.682
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.525.113</b>	<b>49.924.682</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>49.525.113</b>	<b>49.924.682</b>
Fremstillede varer og handelsvarer	1.658.435	1.658.435
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>1.658.435</b>	<b>1.658.435</b>
Andre tilgodehavender	28.397	118.380
Periodeafgrænsningsposter	7.988	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>36.385</b>	<b>118.380</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>318.669</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.013.489</b>	<b>1.776.815</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>51.538.602</b>	<b>51.701.497</b>



Balance pr. 31. december

**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
5 Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	24.227.554	23.867.786
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>25.227.554</u></b>	<b><u>24.867.786</u></b>
6 Udskudt skat	2.521.016	2.229.083
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>2.521.016</u></b>	<b><u>2.229.083</u></b>
Kreditinstitutter m.v.	22.015.834	8.305.633
7 <b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>22.015.834</u></b>	<b><u>8.305.633</u></b>
Kreditinstitutter m.v.	448.000	14.459.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser	256.754	83.994
Gæld til tilknyttede virksomheder	141.419	322.260
Anden gæld	862.499	1.433.533
Periodeafgrænsningsposter	65.526	0
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>1.774.198</u></b>	<b><u>16.298.995</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>23.790.032</u></b>	<b><u>24.604.628</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>51.538.602</u></b>	<b><u>51.701.497</u></b>
8 Eventualposter		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		
11 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

## Egenkapitalsopgørelse 1. januar - 31. december

17

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
<b>Egenkapital primo</b>	1.000.000	23.867.786	0	24.867.786
Årets resultat	0	359.768	0	359.768
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>24.227.554</b>	<b>0</b>	<b>25.227.554</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

18

	2016 kr.	2015 kr.
Årets resultat	359.768	-1.108.155
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	399.569	399.569
Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	0	-1.891
Reguleringer af renteomkostninger og lignende omkostninger	431.877	1.885.017
Reguleringer af skat af årets resultat	-190.454	-143.282
Reguleringer af udskudt skat	291.933	-180.902
Ændring i tilgodehavender	81.995	225.509
Ændring i leverandørgæld m.v.	-513.589	-319.485
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster mv.</b>	<b>861.099</b>	<b>756.380</b>
Renteindbetalinger	0	1.891
Renteomkostninger betalt	-431.877	-1.885.017
Betalt (refunderet) selskabsskat	190.454	143.282
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>619.676</b>	<b>-983.464</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-222.076	1.068.360
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-222.076</b>	<b>1.068.360</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>397.600</b>	<b>84.896</b>
Likvide beholdninger, primo	-78.931	-163.827
<b>Likvide beholdninger, ultimo</b>	<b>318.669</b>	<b>-78.931</b>
Likvider ultimo	318.669	0
Driftskreditter	0	-78.931
<b>Likvider ultimo</b>	<b>318.669</b>	<b>-78.931</b>

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-190.454	-143.282
Årets regulering af udskudt skat	291.933	-180.902
	<u>101.479</u>	<u>-324.184</u>
<b>3 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	359.768	-1.108.155
Anvendelse i alt	<u>359.768</u>	<u>-1.108.155</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	53.711.830	53.711.830
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>53.711.830</u>	<u>53.711.830</u>
Af- og nedskrivninger primo	3.787.148	3.387.579
Årets afskrivninger	399.569	399.569
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>4.186.717</u>	<u>3.787.148</u>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<u>49.525.113</u>	<u>49.924.682</u>

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2015 udgør kr. 38.340.000.

## 5 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>6 Udskudt skatteforpligtelse</b>		
Udskudt skat primo	2.229.083	2.409.985
Årets regulering	291.933	-180.902
	<u>2.521.016</u>	<u>2.229.083</u>

**7 Langfristet gæld**

Den langfristede gæld forfalder inden 5 år.

**8 Eventualposter****Sambeskatning**

GB Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for GB Holding Viby ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve i ejendomme	<u>27.280.000</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>35.164.620</u>

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve i ejendomme	<u>366.000</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>14.360.493</u>

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

## 10 Nærtstående parter

### **Bestemmende indflydelse**

GB Holding Viby ApS, Kong Valdemars Vej 40, 4000 Roskilde, har bestemmende indflydelse som moderselskab for GB Ejendomme ApS.

### **Koncernforhold**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet GB Holding Viby ApS, Roskilde.

## 11 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.