

---

# ***GH Ejendom A/S***

Fredensvej 34, 4100 Ringsted

## **Årsrapport for 2015**

(regnskabsår 1/7 - 31/12)

---

CVR-nr. 24 39 80 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/3 2016

Kurt Skovlund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015 for GH Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 16. marts 2016

## Direktion

Per G. Hansen

## Bestyrelse

Benny Christensen  
formand

Kurt Skovlund

Per G. Hansen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i GH Ejendom A/S

Vi har revideret årsregnskabet for GH Ejendom A/S for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 16. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GH Ejendom A/S  
Fredensvej 34  
4100 Ringsted

Telefon: 70219400

Telefax: 70219401

CVR-nr.: 24 39 80 13

Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december

Hjemstedskommune: Ringsted

### Hovedaktivitet

Selskabet investerer i fast ejendom.

### Bestyrelse

Benny Christensen, formand

Kurt Skovlund

Per G. Hansen

### Direktion

Per G. Hansen

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70C

4200 Slagelse

### Advokat

Kromann Reumert

Sundkrogsgade 5

2100 København Ø

## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.764.750</b>	<b>4.979.236</b>
Administrationsomkostninger		-1.455.805	-2.784.020
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.308.945</b>	<b>2.195.216</b>
Andre driftsindtægter		583.452	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.892.397</b>	<b>2.195.216</b>
Finansielle indtægter		15.866	12.361
Finansielle omkostninger	1	-265.975	-964.181
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.642.288</b>	<b>1.243.396</b>
Skat af årets resultat	2	-289.596	-362.502
<b>Årets resultat</b>		<b>1.352.692</b>	<b>880.894</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.352.692	880.894
		<b>1.352.692</b>	<b>880.894</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		77.436.799	76.691.080
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		515.501	595.463
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>77.952.300</b>	<b>77.286.543</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>77.952.300</b>	<b>77.286.543</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.831	100.013
Andre tilgodehavender		3.884.002	1.168.058
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.918.833</b>	<b>1.268.071</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>902.552</b>	<b>124.895</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.823.385</b>	<b>1.394.966</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.775.685</b>	<b>78.681.509</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		8.174.741	8.174.741
Overført resultat		13.347.929	11.995.237
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>22.522.670</b>	<b>21.169.978</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	517.100	621.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>517.100</b>	<b>621.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.109.358	34.252.606
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.879.928	3.952.605
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6</b>	<b>37.989.286</b>	<b>38.205.211</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	400.653	459.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser		380.406	395.557
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.395.884	14.882.480
Selskabsskat		394.196	1.680.413
Anden gæld		905.844	904.504
Periodeafgrænsningsposter		269.646	362.658
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>21.746.629</b>	<b>18.684.620</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.735.915</b>	<b>56.889.831</b>
<b>Passiver</b>		<b>82.775.685</b>	<b>78.681.509</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		



# Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	104.159	173.045
Andre finansielle omkostninger	161.816	791.136
	<b>265.975</b>	<b>964.181</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	394.196	783.302
Årets udskudte skat	-104.600	-420.800
	<b>289.596</b>	<b>362.502</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	DKK	inventar
Kostpris 1. juli	101.400.171	1.231.866
Tilgang i årets løb	1.501.702	73.044
Afgang i årets løb	-223.280	0
Kostpris 31. december	<b>102.678.593</b>	<b>1.304.910</b>
Opskrivninger 1. juli	10.899.655	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-93.336	0
Opskrivninger 31. december	<b>10.806.319</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	35.608.746	636.404
Årets afskrivninger	500.055	153.005
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-60.688</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>36.048.113</u>	<u>789.409</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>77.436.799</u></b>	<b><u>515.501</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>8.371.142</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>69.065.657</u></b>	<b><u>515.501</u></b>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>	<u>3-5 år</u>

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Reserve for op- skrivninger <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	1.000.000	8.174.741	11.995.237	21.169.978
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.352.692</u>	<u>1.352.692</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>8.174.741</u></b>	<b><u>13.347.929</u></b>	<b><u>22.522.670</u></b>

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	149.400	253.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-22.000	-22.000
Låneomkostninger	129.300	133.600
Andre tilgodehavender	260.400	257.000
	<b>517.100</b>	<b>621.700</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	32.828.737	32.768.972
Mellem 1 og 5 år	1.280.621	1.483.634
Langfristet del	34.109.358	34.252.606
Inden for 1 år	400.653	459.008
	<b>34.510.011</b>	<b>34.711.614</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	3.879.928	3.952.605
Langfristet del	3.879.928	3.952.605
Inden for 1 år	0	0
	<b>3.879.928</b>	<b>3.952.605</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	63.730.763	62.910.600

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Stratos Invest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>8 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	1.113.486	2.066.265
Pensioner	111.351	233.605
Andre omkostninger til social sikring	12.554	27.457
Andre personaleomkostninger	3.078	1.093
	<b>1.240.469</b>	<b>2.328.420</b>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	525.761	911.313
Administrationsomkostninger	714.708	1.417.107
	<b>1.240.469</b>	<b>2.328.420</b>

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Stratos Invest A/S.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for GH Ejendom A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har ændret regnskabår fra 1. juli - 30. juni til 1. januar - 31. december. Årets resultatopgørelse omfatter derfor kun 6 måneder, mens sammenligningstallene omfatter 12 måneder.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

## 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Erhvervsbygninger	20-25 år
Bygninger udlejet til boligformål	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## 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.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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