

## Gorm Lyng Ejsendomme ApS

Kærvej 3  
8600 Silkeborg

CVR-nr. 26 91 52 60

## ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 29/5 2018



Nina Kibsgaard  
dirigert

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Gorm Lyng Ejsendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23/5 2018

**Direktion**

Gorm Lyng Petersen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Gorm Lyng Ejeendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gorm Lyng Ejeendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2017 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 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.

#### 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 23/5 2018

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjørth

statsaut. revisor  
mne15242

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Gorm Lyng Ejeendomme ApS  
Kærvej 3  
8600 Silkeborg

Telefon: 86 80 02 02

CVR-nr.: 26 91 52 60

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Gorm Lyng Petersen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor

Kristian Krøjgaard, revisor, cand. merc. aud.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Gorm Lynge Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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 sambeskattet med moderselskabet Gorm Lynge Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2017	2016 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	410.660	364
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-101.230	-130
Andre eksterne omkostninger .....	-16.250	-17
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>293.180</b>	<b>217</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-10.381	-20
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>282.799</b>	<b>197</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-19.763	-20
3 Andre finansielle omkostninger .....	-6.792	-10
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>256.244</b>	<b>167</b>
4 Skat af årets resultat .....	-54.124	-35
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>202.120</b>	<b>132</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	202.120	132
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>202.120</b>	<b>132</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
5 Investeringsejendomme .....	3.000.000	3.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
Andre tilgodehavender .....	19.960	7
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>19.960</b>	<b>7</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>241.284</b>	<b>291</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>261.244</b>	<b>298</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.261.244</b>	<b>3.298</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	1.804.452	1.603
<b>6 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.929.452</b>	<b>1.728</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	36.000	40
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>36.000</b>	<b>40</b>
Prioritetsgæld.....	462.227	586
Deposita .....	97.200	97
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>559.427</b>	<b>683</b>
7 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	130.000	125
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	14.349	12
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	533.892	669
8 Selskabsskat.....	58.124	41
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>736.365</b>	<b>847</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.295.792</b>	<b>1.530</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.261.244</b>	<b>3.298</b>
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2017	2016 kr. 1.000
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markeds-forhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.		
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Gebyrer mv.....	1.383	2
Renteudgifter prioritetsgæld.....	5.409	8
	<b>6.792</b>	<b>10</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	58.124	41
Regulering udskudt skat .....	-4.000	-6
	<b>54.124</b>	<b>35</b>



## Noter

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2017.....	2.919.108
Årets tilgang .....	10.381
Afgang .....	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2017 .....</b>	<b>2.929.489</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2017 .....	80.892
Opskrivninger .....	-10.381
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>70.511</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Af-/nedskrivninger.....	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2017 .....</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>3.000.000</b>
	<hr/> <hr/>

	1/1 2017	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
<b>6 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.602.332	202.120	1.804.452
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>1.727.332</b>	<b>202.120</b>	<b>1.929.452</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Noter

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	710.720	592.227	130.000	0
Deposita.....	96.600	97.200	0	0
	<b>807.320</b>	<b>689.427</b>	<b>130.000</b>	<b>0</b>

	2017	2016 kr. 1.000
<b>8 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	40.723	0
Skat af årets resultat.....	58.124	41
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-40.723	0
	<b>58.124</b>	<b>41</b>

### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 1.835.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 3.000.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.