

## **GF Ejendomme ApS**

Pedersmindevej 15

5485 Skamby

CVR-nr. 27137024

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.11.2017

**Dirigent**

---

Navn: Gert Fogt

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

GF Ejendomme ApS  
Pedersmindevej 15  
5485 Skamby

CVR-nr.: 27137024

Stiftet: 26.03.2013

Hjemsted: Nordfyns Kommune

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Gert Fogt

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for GF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skamby, den 02.11.2017

### Direktion

Gert Fogt

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i GF Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GF Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 02.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme og andet dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør 2.112 t.kr. mod 2.197 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 335 t.kr. mod (856) t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.111.607</b>	<b>2.196.991</b>
Personaleomkostninger	1	0	(1.550.250)
Af- og nedskrivninger	2	(968.504)	(989.528)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.143.103</b>	<b>(342.787)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.271	0
Andre finansielle indtægter		785	50.250
Andre finansielle omkostninger	3	(711.163)	(853.353)
<b>Resultat før skat</b>		<b>433.996</b>	<b>(1.145.890)</b>
Skat af årets resultat	4	(99.290)	289.830
<b>Årets resultat</b>		<b>334.706</b>	<b>(856.060)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		334.706	(856.060)
		<b>334.706</b>	<b>(856.060)</b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Grunde og bygninger		40.202.723	41.171.227
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.821.894	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>42.024.617</b>	<b>41.171.227</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.024.617</b>	<b>41.171.227</b>
Aktiver bestemt for salg		1.562.940	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.562.940</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.929	44.344
Udskudt skat		361.025	662.739
Tilgodehavende selskabsskat		53.918	0
Periodeafgrænsningsposter		136.935	143.698
<b>Tilgodehavender</b>		<b>592.807</b>	<b>850.781</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>266.893</b>	<b>3.475</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.422.640</b>	<b>854.256</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.447.257</b>	<b>42.025.483</b>

## Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.944.390	3.083.161
<b>Egenkapital</b>		<b>4.069.390</b>	<b>3.208.161</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.365.888	20.671.890
Bankgæld		1.578.766	1.678.448
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>20.944.654</b>	<b>22.350.338</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.246.529	1.235.097
Bankgæld		2.027.837	2.028.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.234	10.812
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.195.710	11.379.692
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.175	6.175
Skyldig selskabsskat		0	355.454
Anden gæld		927.728	1.451.562
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.433.213</b>	<b>16.466.984</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.377.867</b>	<b>38.817.322</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.447.257</b>	<b>42.025.483</b>
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.083.161	3.208.161
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	526.523	526.523
Årets resultat	0	334.706	334.706
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.944.390</b>	<b>4.069.390</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	1.550.250
	<b>0</b>	<b>1.550.250</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	968.504	971.264
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	18.264
	<b>968.504</b>	<b>989.528</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	339.189	291.577
Renteomkostninger i øvrigt	371.974	561.776
	<b>711.163</b>	<b>853.353</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	99.290	(309.636)
Regulering vedrørende tidligere år	0	12.343
Effekt af ændrede skattesatser	0	7.463
	<b>99.290</b>	<b>(289.830)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	47.407.059	50.676	0
Tilgange	0	0	1.821.894
Afgange	0	(50.676)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>47.407.059</b>	<b>0</b>	<b>1.821.894</b>
Af- og nedskrivninger primo	(6.235.832)	(50.676)	0
Årets afskrivninger	(968.504)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	50.676	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(7.204.336)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.202.723</b>	<b>0</b>	<b>1.821.894</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.156.566	1.157.121	19.365.888	14.739.623
Bankgæld	89.963	77.976	1.578.766	1.218.916
	<b>1.246.529</b>	<b>1.235.097</b>	<b>20.944.654</b>	<b>15.958.539</b>

### 7. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 107 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 18 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,375% i restløbetiden frem til 31.12.2034. Differencerente afregnes fra 29.12.2017. Realkreditlån og renteswappen er indgået med samme finansielle koncern.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fogt Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomsts-katter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.522 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2017 udgør 40.203 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 3.697 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger for 3.650 t.kr. Den bogførte værdi af de pantsatte grunde og bygninger udgør pr. 30.06.2017 13.933 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed for søsterselskabers bankgæld i selskabets grunde og bygninger med ejerpan-  
tebreve for i alt 3.650 t.kr. Bankgælden i søsterselskaberne udgør pr. 30.06.2017 0 kr. og den bogførte  
værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør pr. 30.06.2017 13.933 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til drift samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 modervirksomheden og modervirksomhedens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af aktiver bestemt for salg.

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af igangværende byggeri for egen regning.

Igangværende byggeri for egen regning optages til kostpris. Er nettorealiseringsværdien af igangværende byggeri lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.