

**GBH Ejendomme ApS**

**Dr. Sellsvej 14**

**4293 Dianalund**

**CVR-nummer 27651127**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4/1 2017



---

Bjarne Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

GBH Ejendomme ApS  
Dr. Sellsvej 14  
4293 Dianalund

Hjemstedskommune:	Sorø
CVR-nummer:	27651127
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 30. september 2016

### Direktion

Bjarne Hansen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 30. september 2016 for GBH Ejendomme 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, 29. november 2016

**Direktionen:**

  
Bjarne Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i GBH Ejendomme ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i årsregnskabet note 4, hvori ledelsen beskriver usikkerhed ved måling af investeringsejendomme.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, 29. november 2016

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Karsten Thunbo

Partner, Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom.

### Usikkerheder om indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balance-dagen på basis af ejendommens forventede nettoindtægter og en afkastrente fastsat af ledelsen.

Lejemål henstår delvis uudlejede og udlejningssituationen vurderes usikker for tiden.

Det vurderes derfor at målingen af investeringsejendommene er forbundet med større usikkerhed end sædvanligt.

Ejendommene er i balancen indregnet med en værdi på 780 TDKK.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 182 TDKK før værdiregulering mod et underskud på 184 TDKK sidste år. Underskuddet præges af betydelige perioder med tomgang i selskabets lejemål. Efter værdireguleringer af investeringsejendomme er årets underskud 692 TDKK før skat.

Efter indregning af årets resultat er selskabets egenkapital negativ med 551 TDKK før tilskud fra moderselskab med 690 TDKK hvorefter egenkapitalen er 139 TDKK.

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje, da nærtstående parter har tilkendegivet fortsat at ville finansiere selskabet og planlægger at foretage nødvendige koncerninterne tilskud.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Med baggrund i den forløbne del af 2016 forventes underskud i regnskabsåret 2016/2017. Tomme lejemål søges fortsat udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Regnskabsåret er omlagt for at blive tilpasset til kapitalejers regnskabsår, der slutter 30. september. Regnskabsårets tal omfatter derfor 9 måneder mens resultatopgørelsens sammenligningstal omfatter 12 måneder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår skønnede nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 10%.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

#### Finansielle anlægsaktiver

Periodeafgrænsninger indregnet som anlægsaktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-124.170</b>	<b>-110</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-510.000	40
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-634.170</b>	<b>-70</b>
1	Finansielle omkostninger	-58.268	-74
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-692.438</b>	<b>-144</b>
	Skat af årets resultat	40.136	9
	<b>Årets resultat</b>	<b>-652.302</b>	<b>-135</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-652.302	-135
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-652.302</b>	<b>-135</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Investeringsejendomme	780.000	1.290
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>780.000</b>	<b>1.290</b>
	Periodeafgrænsningsposter	388.717	424
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>388.717</b>	<b>424</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.168.717</b>	<b>1.714</b>
	Udskudte skatteaktiver	8.800	9
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	40.136	0
	Andre tilgodehavender	4.351	11
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>53.287</b>	<b>20</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.279</b>	<b>15</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>78.566</b>	<b>35</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.247.283</b>	<b>1.749</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	13.938	-24
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>138.938</b>	<b>101</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	979.511	1.057
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>979.511</b>	<b>1.057</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	104.628	102
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.161	17
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.435	0
	Anden gæld	0	473
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>128.224</b>	<b>591</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.107.735</b>	<b>1.648</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.246.673</b>	<b>1.749</b>
4	Usikkerhed ved indregning og måling		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomheder	12.825	0	
Andre finansielle omkostninger	45.443	74	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>58.268</b>	<b>74</b>	
<b>2 Egenkapital</b>	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-24	101
Modtaget tilskud fra moderselskab	0	690	690
Årets resultat	0	-652	-652
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>14</b>	<b>139</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	541.600	634	
<b>4 Usikkerhed ved indregning og måling</b>			
<p>Der er betydelig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets investeringsejendomme, da lejemålene ikke er udlejet på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det er derfor med betydelig usikkerhed om måling af værdien af selskabets investeringsejendomme at der er foretaget indregning med 780 TDKK i årsregnskabet.</p> <p>Forholdet er yderligere beskrevet i ledelsesberetning, hvortil der henvises.</p>			
<b>5 Eventualforpligtelser</b>			
<p>Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lundebo, Dianalund ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.</p>			

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.085 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 780 TDKK.