

GBH Ejendomme ApS

Dr. Sellsvej 14 A

4293 Dianalund

CVR-nummer 27651127

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den *29/10* 2019



Bjarne Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

GBH Ejendomme ApS
Dr. Sellsvej 14 A
4293 Dianalund

Hjemstedskommune:	Sorø
CVR-nummer:	27651127
Regnskabsperiode:	1. oktober 2018 - 30. september 2019

Direktion

Bjarne Hansen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for GBH Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, 15. oktober 2019

Direktionen:



Bjarne Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i GBH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 15. oktober 2019

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Karsten Thunbo

Partner, Registreret revisor

mne31443

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af butikslokaler.

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.

Udlejningssituationen vurderes usikker for tiden og ejendommene er ikke udlejet. Det vurderes derfor at målin-gen af investeringsejendommene er forbundet med større usikkerhed end sædvanligt.

Ejendommene er i balancen indregnet med en værdi på 500 TDKK.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud før skat på 193 TDKK før værdiregulering mod et underskud på 148 TDKK sidste år. Underskuddet præges af betydelige perioder med tomgang i selskabets lejemål.

Den ene investeringsejendom er solgt ultimo regnskabsåret med overtagelse primo næste regnskabsår.

Efter indregning af årets resultat er selskabets egenkapital negativ med 431 TDKK.

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje, da nærtstående parter har tilkendegivet fortsat at ville finansiere selskabet og forventer 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.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	-112.447	-97
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-230
	Resultat før finansielle poster	-112.447	-327
	Finansielle indtægter	0	1
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-80.994	0
1	Finansielle omkostninger	-34.174	-53
	Resultat før skat	-227.615	-379
	Skat af årets resultat	34.531	-4
	Årets resultat	-193.084	-383
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-193.084	-383
	Resultatdisponering i alt	-193.084	-383
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
3	Investeringsejendomme	500.000	500
	Materielle anlægsaktiver	500.000	500
	Periodeafgrænsningsposter	88.300	203
	Finansielle anlægsaktiver	88.300	203
	Anlægsaktiver i alt	588.300	703
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	34.531	4
	Andre tilgodehavender	3.238	3
	Tilgodehavender	37.769	8
	Likvide beholdninger	0	182
	Omsætningsaktiver i alt	37.769	190
	Aktiver i alt	626.069	893

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-555.725	-363
4	Egenkapital i alt	-430.725	-238
	Gæld til realkreditinstitutter	177.303	611
5	Langfristede gældsforpligtelser	177.303	611
	Gæld til realkreditinstitutter	436.648	88
	Kreditinstitutter	9.630	153
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.431	16
	Gæld til tilknyttede virksomheder	345.059	191
	Anden gæld	73.723	72
	Kortfristede gældsforpligtelser	879.491	520
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.056.794	1.131
	Passiver i alt	626.069	893
6	Usikkerhed om going concern		
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	8.237	6
Andre finansielle omkostninger	25.937	47
Finansielle omkostninger i alt	34.174	53

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af 2 udlejningsjendomme beliggende i Dianalund Butikstov, som blev anskaffet i 1986 og 1994. Ejendommene er ikke udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2019	2018
Årlig leje pr. kvadratmeter	350	350
Udlejningsprocent	0	0
Afkastkrav i %	11	11

Målingen af ejendomme er grundet udlejningssituationen behæftet med væsentlig usikkerhed.

Der henvises til note 7.

4 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi- tal	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-363	-238
Årets resultat	0	-193	-193
Egenkapital ultimo	125	-556	-431

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	39.484	267
------------------------------------------------------	--------	-----

	2018/19	2017/18
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Usikkerhed om going concern

På grund af den økonomiske situation og de manglende lejeindtægter af investeringsejendomme, foreligger der en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Der er opnået tilkendegivelser om lån fra nærtstående selskaber til at dække selskabets likviditetsbehov for det indeværende og kommende regnskabsår. Det på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2019/2020.

Forholdet er yderligere beskrevet i ledelsesberetning, hvortil der henvises.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

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 500 TDKK i årsregnskabet.

Forholdet er yderligere beskrevet i ledelsesberetning, hvortil der henvises.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lundebø, 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 614 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 500 TDKK.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

Finansielle anlægsaktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet som anlægsaktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 indeståender i pengeinstitut.

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 acontoskatter.

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.