

**GBH Ejendomme ApS**

Dr. Sellsvej 14

4293 Dianalund

**CVR-nummer 27651127**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18/5 2016



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 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Bjarne Hansen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, 6. maj 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 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i årsregnskabet note 3, 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, 6. maj 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 uudlejede og udlejningssituationen i centeret 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 1.290 TDKK.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 184 TDKK før værdiregulering mod et underskud på 113 TDKK sidste år. Underskuddet præges af betydelige perioder med tomgang i selskabets lejemål. Efter værdiregulering af investeringsejendomme er årets underskud 144 TDKK.

Efter indregning af årets resultat udgør selskabets egenkapital TDKK 101.

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

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.

Tomme lejemål søges fortsat udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

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.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes 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 7%.

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 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-109.783</b>	<b>-40</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.000	-995
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-69.783</b>	<b>-1.035</b>
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-74.068	-73
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-143.851</b>	<b>-1.108</b>
	Skat af årets resultat	8.800	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-135.051</b>	<b>-1.108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-135.051	-1.108
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-135.051</b>	<b>-1.108</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	1.290.000	1.250
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.290.000</b>	<b>1.250</b>
	Andre tilgodehavender	424.092	473
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>424.092</b>	<b>473</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.714.092</b>	<b>1.723</b>
	Udsudte skatteaktiver	8.800	0
	Andre tilgodehavender	10.868	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.668</b>	<b>1</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>15.403</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>35.071</b>	<b>1</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.749.163</b>	<b>1.724</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-23.761	111
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>101.239</b>	<b>236</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.056.690	1.156
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.056.690</b>	<b>1.156</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	101.574	98
	Kreditinstitutter	0	17
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.050	13
	Anden gæld	472.610	203
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>591.234</b>	<b>331</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.647.924</b>	<b>1.487</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.749.163</b>	<b>1.724</b>
3	Usikkerhed ved indregning og måling		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015		2014
	DKK		1.000 DKK
<b>1 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	111	236
Årets resultat	0	-135	-135
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-24</b>	<b>101</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		633.964	753
<b>3 Usikkerhed ved indregning og måling</b>			
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 1.290 TDKK i årsregnskabet.			
Forholdet er yderligere beskrevet i ledelsesberetning, hvortil der henvises.			
<b>4 Eventualforpligtelser</b>			
Ingen.			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.158, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 1.290.			