

GL Ejendomsinvest ApS

Egegårdsvej 20

5260 Odense S

CVR-nr. 27 68 84 38

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 04/10 2016

Jakob Bødker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

GL Ejendomsinvest ApS
Egegårdsvej 20
5260 Odense S

CVR-nr.: 27 68 84 38
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Odense

Direktion

Jakob Bødker
Ole Thisted

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for GL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. oktober 2016

Direktion

Jakob Bødker

Ole Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom med dertil hørende udlejningsvirksomhed samt handels- og investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under noterne i regnskabet.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 308.562, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.305.417.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GL Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normal-indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,25% - 5,00%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		6.039.963	4.459.177
Personaleomkostninger	1	<u>-986.956</u>	<u>-633.478</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		5.053.007	3.825.699
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-98.996</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.954.011	3.825.699
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-2.023.359</u>	<u>-9.197.249</u>
Resultat før finansielle poster		2.930.652	-5.371.550
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.413.793</u>	<u>-2.424.868</u>
Resultat før skat		-483.141	-7.796.418
Skat af årets resultat	4	<u>174.579</u>	<u>1.683.162</u>
Årets resultat		<u>-308.562</u>	<u>-6.113.256</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-308.562</u>	<u>-6.113.256</u>
		<u>-308.562</u>	<u>-6.113.256</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	138.254.228	130.114.273
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>395.982</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>138.650.210</u>	<u>130.114.273</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>138.650.210</u>	<u>130.114.273</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		207.551	201.526
Andre tilgodehavender		<u>717.663</u>	<u>360.530</u>
Tilgodehavender		<u>925.214</u>	<u>562.056</u>
Likvide beholdninger		<u>753.465</u>	<u>299.941</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.678.679</u>	<u>861.997</u>
Aktiver i alt		<u>140.328.889</u>	<u>130.976.270</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-2.430.417</u>	<u>-2.121.855</u>
Egenkapital	6	<u>-2.305.417</u>	<u>-1.996.855</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>775.780</u>	<u>648.169</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>775.780</u>	<u>648.169</u>
Ansvarlig lånekapital		5.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		98.850.502	99.616.127
Andre kreditinstitutter		34.839.496	25.215.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.438	1.312.877
Deposita og forudbetalinger		<u>2.828.274</u>	<u>2.451.429</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>141.595.710</u>	<u>128.596.421</u>
Banker		0	3.484.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		360	22.226
Anden gæld		<u>262.456</u>	<u>221.722</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>262.816</u>	<u>3.728.535</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>141.858.526</u>	<u>132.324.956</u>
Passiver i alt		<u>140.328.889</u>	<u>130.976.270</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	9		

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	900.763	671.395
Andre omkostninger til social sikring	34.751	38.783
Andre personaleomkostninger	51.442	-76.700
	<u>986.956</u>	<u>633.478</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>8.139.956</u>	<u>-8.191.102</u>
Value adjustments of investment properties	<u>8.139.956</u>	<u>-8.191.102</u>
Værdiregulering af SWAP	-10.103.395	-911.464
Kursgevinst/-tab på realkreditgæld	<u>-59.920</u>	<u>-94.683</u>
Value adjustments of financial obligations investment properties	<u>-10.163.315</u>	<u>-1.006.147</u>
	<u>-2.023.359</u>	<u>-9.197.249</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	250.000	42.744
Andre finansielle omkostninger	<u>3.163.793</u>	<u>2.382.124</u>
	<u>3.413.793</u>	<u>2.424.868</u>

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-174.579</u>	<u>-1.683.162</u>
	<u>-174.579</u>	<u>-1.683.162</u>
 5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015		<u>104.695.873</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>104.695.873</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015		<u>33.558.355</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016		<u>33.558.355</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>138.254.228</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-2.121.855	-1.996.855
Årets resultat	0	-308.562	-308.562
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	-2.430.417	-2.305.417

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 98.851, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 138.254.

9 Finansielle instrumenter

Indregnede transaktioner

Sikring af indregnede transaktioner omfatter væsentligst tilgodehavender og gældsforpligtelser.

Renteswap	Betaling/udløb	Tilgodehavender	Gældsforpligtelser	Afdækket ved valutaterminskontrakter og valutaswaps	Nettoposition
		DKK	DKK	DKK	DKK
Nom. 40 mio DKK	5,25% / 2038	9.228.249	44.067.745	0	34.839.496
		9.228.249	44.067.745	0	34.839.496