

*G & P Invest Aps  
Gydevang 39 - 41  
3450 Allerød*

*CVR-nr: 27 97 02 65*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2015 - 30. september 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Falkoner Allé 1, 3  
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824  
Telefax: +45 3888 0855  
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82  
Bank: 5470 1728893  
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse  
Member of IEC - www.iecnet.net

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for G & P Invest Aps.

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

Det er 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 perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 15. marts 2017

**Direktion**

Lars Gaardsholt Thinggaard

**Til den daglige ledelse i G & P Invest Aps**

Vi har opstillet årsregnskabet for G & P Invest Aps for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Frederiksberg, den 15. marts 2017

TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31943582

Sven-Erik Jensen  
Registreret Revisor

---

**Selskabet** G & P Invest Aps  
Gydevang 39 - 41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 27 97 02 65

**Direktion** Lars Gaardsholt Thinggaard

**Revisor** TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
2000 Frederiksberg

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb og drift af K/S-andele i engelske ejendomsprojekter samt administration af ejendomme..

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har ikke været tilfredsstillende, men ledelsen forventer et forbedret resultat i efterfølgende regnskabsår.

Årets resultat af andele i K/S projekter blev i 2015 et større underskud, bl.a. påvirket af den tidligere krise på ejendomsmarkedet i England samt valutakurs reguleringer.

Værdiansættelsen af ejendommene er fastsat til dagsværdi pr. 31/12 2015. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af lejeindtægterne. Afkastprocenten er underbygget af eksterne, uafhængige ejendomsmæglere. På nogle af K/S projekterne er der dog stor usikkerhed om værdiansættelserne, da ejendommene ikke er udlejet i fuldt omfang.

Ledelsen forventer at ejendomsmarkedet retter sig i løbet af nogle få år samt at ikke fuldt udlejede lejemål genudlejes, og at egenkapitalen derfor vil være reetableret inden for 5 år, hvorfor regnskabet aflægges efter going concern princippet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## GENERELT

Årsregnskabet for G & P Invest Aps for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 kr., medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 0 kr.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger".

**Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter indtægter og udgifter vedrørende ejerandele i K/S selskaber.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**BALANCEN****Kapitalandele i K/S projekter**

Kapitalandele i K/S projekter måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-600.561</b>	<b>-825.704</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.555	11.218
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-589.006</b>	<b>-814.486</b>
Skat af årets resultat	-18.423	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-607.429</b>	<b>-814.486</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-607.429	-814.486
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-607.429</b>	<b>-814.486</b>

## AKTIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	396.722	385.167
Andre tilgodehavender	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>396.722</b>	<b>385.167</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>396.722</b>	<b>385.167</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>396.722</b>	<b>385.167</b>

## PASSIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger værdiansættelser K/S projekter	-9.037.672	-8.043.090
Overført resultat	-2.006.284	-1.398.855
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>-10.918.956</b>	<b>-9.316.945</b>
Andele i ejendomsprojekter	6.514.416	5.115.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Selskabsskat	18.423	0
Anden gæld	4.764.839	4.568.326
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.315.678</b>	<b>9.702.112</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>11.315.678</b>	<b>9.702.112</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>396.722</b>	<b>385.167</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

2015/16  
DKK2014/15  
DKK**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabets fortsatte drift er afhængig af tilskud fra moderselskaber.

**2 Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af ejendomsværdien i de enkelte K/S selskaber.

Værdiansættelsen af ejendommene er fastsat til dagsværdi pr. 31/12 2015. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af lejeindtægterne. Afkastprocenten er underbygget af eksternt, uafhængig ejendomsmægler. På nogle af K/S projekterne er der dog stor usikkerhed om værdifastsættelserne da ejendommene ikke er udlejet i fuldt omfang.

Ledelsen forventer at ejendomsmarkedet retter sig samt at ikke fuldt udlejede lejemål genudlejes, hvorfor regnskabet aflægges efter going concern princippet.

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger værdiansættelser K/S projekter	-8.043.090	-994.582	0	-9.037.672
Overført resultat	-1.398.855	0	-607.429	-2.006.284
	<u>-9.316.945</u>	<u>-994.582</u>	<u>-607.429</u>	<u>-10.918.956</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der foreligger indbetalingsforpligtelser vedr. ejendomsprojekter. Den samlede indbetalingsforpligtelse er indregnet i balancen.

**Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder**

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form af hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.