

GJP INVEST ApS

Gamle Søstvej 142
6200 Aabenraa

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/02/2020

Preben Gundersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

GJP INVEST ApS
Gamle Søstvej 142
6200 Aabenraa

CVR-nr: 27977022

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for GJP INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aabenraa, den 11/02/2020

Direktion

Preben Gundersen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel, produktion og servicevirksomhed inden for bygge- og anlægsbranchen samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opført 10 huse, som er fuldt udlejet ved regnskabsårets udløb. Der er ikke trukket moms fra vedrørende opførelse af husene.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Fremover forventes overskud som følge af udlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af tjenesteydelser, som primært består af indtægter fra udlejning af ejendom, indregnes som omsætning i takt med, at levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægter kan måles pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse ved skattebetaling.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital. Afkastet består af lejeindtægter fra udlejning af ejendommene med fradrag af omkostninger forbundet hermed og evt. kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Endvidere indgår efterfølgende forbedringer af investeringsejendommen i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med indregning af årets stigning eller fald i dagsværdien i resultatopgørelsen jf. § 38. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4 og 5 % afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejeres soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år, scrapværdi 20 %.
Indretning af lejede lokaler: 3-5 år, scrapværdi 0-20 %.

Varebeholdning

Grunde og ejendomme til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af købsomkostninger og forbedringer.

Nettorealisationseværdien opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til kostpris på balancedagen.

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 acontoskatte.

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 afviklingen af forpligtelsen.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		317.956	-6.882
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-875	0
Andre driftsomkostninger		-347.264	0
Resultat af ordinær primær drift		-30.183	-6.882
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.734	-5.513
Andre finansielle omkostninger		-953.028	-439.249
Ordinært resultat før skat		-988.945	-451.644
Skat af årets resultat		1.066.533	0
Årets resultat		77.588	-451.644
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.588	-451.644
I alt		77.588	-451.644

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		25.575.700	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		64.753	0
Indretning af lejede lokaler		40.241	0
Materielle anlægsaktiver i alt		25.680.694	0
Anlægsaktiver i alt		25.680.694	0
Fremstillede varer og handelsvarer		5.288.622	19.867.415
Varebeholdninger i alt		5.288.622	19.867.415
Udskudte skatteaktiver		1.066.533	0
Andre tilgodehavender		489.194	236.848
Periodeafgrænsningsposter		14.556	14.556
Tilgodehavender i alt		1.570.283	251.404
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.546.000	2.546.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.546.000	2.546.000
Likvide beholdninger		8.624	55.220
Omsætningsaktiver i alt		9.413.529	22.720.039
Aktiver i alt		35.094.223	22.720.039

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.795.056	3.717.468
Egenkapital i alt		3.920.056	3.842.468
Gæld til realkreditinstitutter		19.871.481	1.572.332
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	19.871.481	1.572.332
Gæld til realkreditinstitutter		415.628	448.215
Gæld til banker		4.292.703	10.941.783
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		149.073	143.339
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.308.556	4.227.657
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.427.626	1.386.045
Periodeafgrænsningsposter		38.000	0
Deposita		671.100	158.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.302.686	17.305.239
Gældsforpligtelser i alt		31.174.167	18.877.571
Passiver i alt		35.094.223	22.720.039

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	20.287.109	415.628	19.871.481	18.155.624
	20.287.109	415.628	19.871.481	18.155.624

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med GJP Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2019 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der udstedt pantebreve på i alt t.kr. 24.774 med pant i ejendommene.

Ejendommene har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 28.713 pr. 30.09.2018.

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt 1.204 m2 beliggende i Randers.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for boligejendommene i Randers 4 %-5 %.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4 % pr. 30. september 2019.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,8 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendomme i Randers er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 90-100 % opretholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.016 kr./m2.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 21.242 kr./m3.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0