GK-Hallen A/S

Hasselager Centervej 30, 8260 Viby J

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 28 51 89 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/3 2020

Poul Plougman
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for GK-Hallen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. marts 2020

Direktion

Henrik Stærmose

Bestyrelse

Poul Plougman formand	Jacob Brunsborg	Casper Kirk Johansen
Henrik Stærmose	Peter Skjødt-Jakobsen	

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i GK-Hallen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for GK-Hallen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske 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.

Skive, den 17. marts 2020
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo
statsautoriseret revisor
mne32204

Selskabsoplysninger

Selskabet	GK-Hallen A/S Hasselager Centervej 30 8260 Viby J CVR-nr.: 28 51 89 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Poul Plougman, formand Jacob Brunsborg Casper Kirk Johansen Henrik Stærmose Peter Skjødt-Jakobsen
Direktion	Henrik Stærmose
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Tronholmen 1 8960 Randers SØ

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		**1.784.570**	**1.909.861**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		**1.784.570**	**1.909.861**
Finansielle indtægter	2	750	677
Finansielle omkostninger	3	-387.098	-366.488
Resultat før skat		**1.398.222**	**1.544.050**
Skat af årets resultat	4	-297.350	-324.195
Årets resultat		**1.100.872**	**1.219.855**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.100.872	1.219.855
	1.100.872	**1.219.855**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	5	29.250.000	29.250.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		83.158.647	16.783.650
Materielle anlægsaktiver		**112.408.647**	**46.033.650**
Anlægsaktiver		**112.408.647**	**46.033.650**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		870.503	0
Andre tilgodehavender		8.312.095	3.834.280
Selskabsskat		96.580	0
Periodeafgrænsningsposter		138.519	40.203
Tilgodehavender		**9.417.697**	**3.874.483**
Likvide beholdninger		**58.997**	**30.000**
Omsætningsaktiver		**9.476.694**	**3.904.483**
Aktiver		**121.885.341**	**49.938.133**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		13.941.749	12.840.877
Egenkapital		**14.441.749**	**13.340.877**
Hensættelse til udskudt skat		4.315.472	3.921.542
Hensatte forpligtelser		**4.315.472**	**3.921.542**
Gæld til realkreditinstitutter		62.638.563	9.463.382
Kreditinstitutter		33.470.485	17.561.184
Langfristede gældsforpligtelser	6	**96.109.048**	**27.024.566**
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.640.693	957.055
Kreditinstitutter	6	0	50.048
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.861.182	3.580.331
Gæld til tilknyttede virksomheder		97.856	379.386
Selskabsskat		0	263.384
Anden gæld		419.341	420.944
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.019.072**	**5.651.148**
Gældsforpligtelser		**103.128.120**	**32.675.714**
Passiver		**121.885.341**	**49.938.133**
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	12.840.877	13.340.877
Årets resultat	0	1.100.872	1.100.872
Egenkapital 31. december	**500.000**	**13.941.749**	**14.441.749**

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne investering i og udlejning af fast ejendom

	2019	2018
	DKK	DKK

2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	750	677
	750	**677**

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	387.098	366.488
	387.098	**366.488**

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-96.580	263.384
Årets udskudte skat	393.930	60.811
	297.350	**324.195**

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	29.250.000	29.250.000
Afkastkrav	6%	6,5%

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	47.866.299	3.808.086
	47.866.299	**3.808.086**

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pantebreve på i alt TDKK 72.421, der er givet pant i investeringsejendomme og anlæg under udførsel til en regnskabsmæssig værdi på	112.408.647	29.250.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	29.250.000	29.250.000

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Racehall A/S. Selskaberne i sambeskatningen hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har indgået aftale om renteswap. Pr. 31. december 2019 er der et urealiseret tab herpå på DKK 640.603.

Selskabet har stillet garanti over for bygherre på TDKK 45.000 pr. 31. december 2019.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GK-Hallen A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening 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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.