

GKC Ejendomme ApS

Brøndumvej 20, 9500 Hobro
CVR-nr. 29 38 89 54

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.16

Gitte Kannegaard Christensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

GKC Ejendomme ApS
Brøndumvej 20
9500 Hobro
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 29 38 89 54

Direktion

Gitte Kannegaard Christensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for GKC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 25. maj 2016

Direktionen

Gitte Kannegaard Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i GKC Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for GKC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Hobro, den 25. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Sand Jensen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -204.126 mod DKK -196.708 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.157.437.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har i året omprioriteret flere af selskabets kreditforeningslån, hvilket har medvirket til øgede engangslåneomkostninger. Det er kun delvis lykkedes at udleje tomme lejemål, herunder den ene halvdel af hovedlejemålet i Klejtrup, der har stået tomt hele året, hvilket har bidraget negativt til selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten er fortsat aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at de nuværende kreditrammer bliver forlænget, hvilket forventes at være tilstrækkeligt til dækning af likviditetsbehovet i 2016. På sigt forventer vi stadig, at virksomheden er rentabel som følge af, at lejemålene i højere grad er udlejede.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsåret udløb er der etableret ny aktivitet i form af mindre murerforretning, der på sigt forventes at bidrage positivt til selskabets reetablering af egenkapitalen.

Efter regnskabsårets afslutning er der i øvrigt ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	26.088	-8.665
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.335	-59.138
Resultat af primær drift	-33.247	-67.803
2 Andre finansielle indtægter	1.881	1.093
3 Andre finansielle omkostninger	-172.760	-129.998
Finansielle poster i alt	-170.879	-128.905
Årets resultat	-204.126	-196.708
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-204.126	-196.708
I alt	-204.126	-196.708

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	1.983.542	2.034.964
4	Materielle anlægsaktiver i alt	1.983.542	2.034.964
	Anlægsaktiver i alt	1.983.542	2.034.964
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.185	0
	Andre tilgodehavender	0	7.913
	Tilgodehavender i alt	14.185	7.913
	Likvide beholdninger	3.619	0
	Omsætningsaktiver i alt	17.804	7.913
	Aktiver i alt	2.001.346	2.042.877

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.282.437	-1.078.311
5	Egenkapital i alt	-1.157.437	-953.311
	Gæld til realkreditinstitutter	974.366	990.722
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	974.366	990.722
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	60.753	48.174
	Gæld til kreditinstitutter	0	218.859
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.875	45.875
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.001	18.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.049
	Anden gæld	2.056.738	1.669.507
	Periodeafgrænsningsposter	3.050	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.184.417	2.005.466
	Gældsforpligtelser i alt	3.158.783	2.996.188
	Passiver i alt	2.001.346	2.042.877

7 Eventualaktiver

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	20	50

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed og efterfølgende begivenheder

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed og efterfølgende begivenheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Selskabet har i året omprioriteret flere af selskabets kreditforeningslån, hvilket har medvirket til øgede engangslåneomkostninger. Det er kun delvis lykkedes at udleje tomme lejemål, herunder den ene halvdel af hovedlejemålet i Klejtrup, der har stået tomt hele året, hvilket har bidraget negativt til selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten er fortsat aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at de nuværende kreditrammer bliver forlænget, hvilket forventes at være tilstrækkeligt til dækning af likviditetsbehovet i 2016. På sigt forventer vi stadig, at virksomheden er rentabel som følge af, at lejemålene i højere grad er udlejede.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsåret udløb er der etableret ny aktivitet i form af mindre murerforretning, der på sigt forventes at bidrage positivt til selskabets reetablering af egenkapitalen.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	210	0
Valutakursreguleringer	1.671	1.093
I alt	1.881	1.093

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	198
Øvrige finansielle omkostninger	172.151	129.800
Valutakursreguleringer	609	0
I alt	172.760	129.998

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	2.365.504
Tilgang i året	7.913
Kostpris pr. 31.12.15	2.373.417
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	330.540
Afskrivninger i året	59.335
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	389.875
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	1.983.542

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	-881.603
Forslag til resultatdisponering	0	-196.708
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-1.078.311
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	-1.078.311
Forslag til resultatdisponering	0	-204.126
Saldo pr. 31.12.15	125.000	-1.282.437

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	60.753	0	1.035.119	1.038.896

7. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.DKK 234, da det er usikkert, om det kan anvendes indenfor 3 - 5 år.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.035 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.984.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 230, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.984. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

10. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.