

# **G.H. REAL ESTATE ApS**

Gurrevej 344  
3000 Helsingør

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

**22/02/2019**

**Claus Hansen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

G.H. REAL ESTATE ApS  
Gurrevej 344  
3000 Helsingør

CVR-nr: 29525935  
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

**Revisor**

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Stamholmen 175, 2  
2650 Hvidovre  
DK Danmark

CVR-nr: 25187091  
P-enhed: 1007399649

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for G.H. Real Estate ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 22/02/2019

## Direktion

Per Lavmand Müller

Claus Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i G.H. Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for G.H. Real Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Hvidovre, 22/02/2019

Benjamin Jensen , mne22452

Registreret revisor

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 25187091

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning

## Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke indtruffet nogen usædvanlige forhold.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 2,8 mio.kr.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med DKK 188.000. kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 1.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling har foregået planmæssig.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Der er foretaget tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Selskabet har som følge af konkurrencemæssige hensyn og med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt ikke at vise omsætningen og dermed foretaget en sammendragning i resultatopgørelsen. De sammendragne poster indgår i posten "bruttoresultat".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen på faktureringstidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **BALANCEN**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. .

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.



Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Skyldig skat 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.

G.H. Real Estate ApS indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling 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 nettorealizationsværdi.

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.

### **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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **Andre gældsforpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>181.417</b>	<b>210.486</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	11.900	46.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-100.351	-118.105
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>92.965</b>	<b>138.381</b>
Skat af årets resultat .....	2	-20.233	-31.016
<b>Årets resultat</b> .....		<b>72.732</b>	<b>107.365</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		72.732	107.365
<b>I alt</b> .....		<b>72.732</b>	<b>107.365</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		2.814.000	2.780.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.814.000</b>	<b>2.780.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.814.000</b>	<b>2.780.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		30.333	20.583
Andre tilgodehavender .....		0	1.967
Periodeafgrænsningsposter .....		2.235	7.611
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>32.568</b>	<b>30.161</b>
Likvide beholdninger .....		1.039.787	894.876
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.072.355</b>	<b>925.037</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.886.355</b>	<b>3.705.037</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Overført resultat .....		65.523	-7.210
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>190.523</b>	<b>117.790</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5	142.817	122.584
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>142.817</b>	<b>122.584</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		2.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		13.532	13.130
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.519.145	2.902.975
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		17.838	48.558
Ansvarlig lånekapital .....		0	500.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.553.015</b>	<b>3.464.663</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.553.015</b>	<b>3.464.663</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.886.355</b>	<b>3.705.037</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en ejendom på 255 m2 beliggende i Kvistgård.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt uden tidsbegrænsning.

Afkastkravet udgør 7,0 % pr. 30.9.2018 (7,0 % pr. 30.9.2017).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 188.000 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Regulering af udskudt skat	-20.233	-31.016
	<b>-20.233</b>	<b>-31.016</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Anskaffelsespris pr. 1. oktober 2017	2.587.667
Årets tilgang	22.100
<b>Anskaffelsespris pr. 30. september 2018</b>	<b>2.609.767</b>
Værdiregulering pr. 1. oktober 2017	192.333
Årets opskrivning	11.900
<b>Værdiregulering pr. 30. september 2018</b>	<b>204.233</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2017</b>	<b>2.814.000</b>
<b>Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2017 udgør</b>	<b>4.500.000</b>

#### 4. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 250 anparter á nominelt DKK 500.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. oktober 2013	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Selskabskapital pr. 30. september 2018</b>	<b>125.000</b>

#### 5. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	2.814.000	1.977.379	836.621
Tilgodehavender fra salg	0	58.333	-58.333
Underskudsfrøførsel	0	129.121	-129.121
	<b>2.814.000</b>	<b>2.164.833</b>	<b>649.167</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>142.817</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtigelse på ejendommen der løber frem til 30. september 2019. Forpligtigelsen herfor udgør pr. 30. september 2018 DKK 35.096.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for G.H. SalesPromotion ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse forøges.

## 7. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

PRDN HOLDING ApS

Oldenvej 12

Munkegårde

3490 Kvistgård

G.H. SALESPROMOTION ApS

Gurrevej 344

Gurre

3000 Helsingør

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0