

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

Gurrevej 344  
3000 Helsingør

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

**14/03/2017**

---

**Claus Hansen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	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: 01/10/2015 - 30/09/2016

**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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 14/03/2017

## Direktion

Per Lavmand Müller

Claus Hansen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsregnskabet for G.H. Real Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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, 14/03/2017

Benjamin Jensen  
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.

## **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.

## **Øvrige forhold**

Ledelsen er opmærksomme på at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering at selskabskapitalen vil kunne reetableres via egen indtjening.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for G.H. Real Estate ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

### Investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi mod tidligere til kostpris. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er forbedret med 243 tkr. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet. Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under Investeringsejendomme under Aktiver. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstillene er ikke tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet. 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Aktiver med en kostpris på under 12.900 DKK. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi beregnet på baggrund af en afkastbaseret metode. I den anvendte afkastbaserede model indgår den enkelte ejendoms driftsresultat før renter og et fastsat forrentningskrav. Der foretages løbende en vurdering af de forhold, som ligger til grund for de valgte forrentningskrav.

For indeværende regnskabsår udgør forrentningskravet 7%

Der har ikke medvirket eksterne eksperter ved målingen af ejendommene.

### **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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>210.751</b>	<b>187.999</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	0	-30.153
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>210.751</b>	<b>157.846</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-156.857	-151.634
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>53.894</b>	<b>6.212</b>
Skat af årets resultat .....	3	-15.947	6.294
<b>Årets resultat</b> .....		<b>37.947</b>	<b>12.506</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		37.947	12.506
<b>I alt</b> .....		<b>37.947</b>	<b>12.506</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		2.734.000	2.399.211
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.734.000</b>	<b>2.399.211</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.734.000</b>	<b>2.399.211</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		35.813	26.875
Andre tilgodehavender .....		8.261	13.677
Periodeafgrænsningsposter .....		1.785	2.094
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>45.859</b>	<b>42.646</b>
Likvide beholdninger .....		658.542	456.466
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>704.401</b>	<b>499.112</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.438.401</b>	<b>2.898.323</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	125.000	125.000
Overført resultat .....		-114.575	-413.658
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>10.425</b>	<b>-288.658</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6	91.568	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>91.568</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital .....		500.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>500.000</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		9.380	10.752
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.792.511	2.643.037
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		34.517	33.192
Ansvarlig lånekapital .....		0	500.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.836.408</b>	<b>3.186.981</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.336.408</b>	<b>3.186.981</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.438.401</b>	<b>2.898.323</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bygninger	0	-30.153
	<b>0</b>	<b>-30.153</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede selskaber	-156.857	-151.633
	<b>-156.857</b>	<b>-151.633</b>

## 3. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.917	6.294
Regulering af udskudt skat	-17.914	0
	<b>-15.947</b>	<b>6.294</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Anskaffelsespris pr. 1. oktober 2015	2.587.667
<b>Anskaffelsespris pr. 30. september 2016</b>	<b>2.587.667</b>
Årets opskrivning	146.333
<b>Værdiregulering pr. 30. september 2016</b>	<b>146.333</b>
Afskrivninger pr. 1. oktober 2015	-188.456
Årets afskrivning	188.456
<b>Afskrivninger pr. 30. september 2016</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016</b>	<b>2.734.000</b>
<b>Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2015 udgør</b>	<b>4.500.000</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

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

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. oktober 2010	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Selskabskapital pr. 30. september 2016</b>	<b>125.000</b>

#### 6. Hensættelse til udskudt skat

	<b>Regnskabsmæssige værdier kr.</b>	<b>Skattemæssige værdier kr.</b>	<b>Midlertidig forskel kr.</b>
Materielle anlægsaktiver	2.734.000	2.082.464	651.536
Underskudsfremførsel	0	235.316	-235.316
	<b>2.734.000</b>	<b>2.317.780</b>	<b>416.220</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>91.568</b>

## 7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen selskabskapitalen, det er ledelsens vurdering at kapitalen vil kunne reetableres via egen indtjening, det må dog forventes at tage nogle år.

### Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig indskudskapital er nomineret i danske kroner og forrentes med 5 pct. Rentetilskrivninger afvikles løbende og hovedstolen afvikles den 1. oktober 2017. Såfremt selskabet får retableret selskabskapitalen før denne dato falder hele lånet til tilbagebetaling. Lånet kan fra låntagers side til enhver tid indfries helt eller delvist.

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtigelse på ejendommen der løber frem til 30. september 2019. Forpligtigelsen herfor udgør pr. 30. september 2016 DKK 146.736

### 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.

## 9. 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