



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

GT EJENDOMME A/S
FREJASVEJ 7, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2021

Torben Holst Gosvig

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	GT Ejendomme A/S Frejasvej 7 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 62 74 01 Stiftet: 27. juni 2006 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bente Kathrine Bjerggaard Gosvig, formand Simon Bjerggaard Gosvig Torben Holst Gosvig Mathias Bjerggaard Gosvig
Direktion	Torben Holst Gosvig
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for GT Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. juni 2021

Direktion:

Torben Holst Gosvig

Bestyrelse:

Bente Kathrine Bjerggaard Gosvig
Formand

Simon Bjerggaard Gosvig

Torben Holst Gosvig

Mathias Bjerggaard Gosvig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i GT Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 30. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 465 tkr. anses som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.603.546	1.478
Af- og nedskrivninger.....		-773.012	-667
DRIFTSRESULTAT		830.534	811
Finansielle indtægter.....	1	0	43
Finansielle omkostninger.....	2	-234.136	-206
RESULTAT FØR SKAT		596.398	648
Skat af årets resultat.....	3	-131.208	-143
ÅRETS RESULTAT		465.190	505
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		465.190	505
I ALT		465.190	505

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		34.656.456	26.485
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		101.307	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	34.757.763	26.485
Andre værdipapirer.....		50.000	50
Finansielle anlægsaktiver.....	5	50.000	50
ANLÆGSAKTIVER.....		34.807.763	26.535
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.401
Tilgodehavender.....		0	1.401
Likvider.....		27.030	58
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		27.030	1.459
AKTIVER.....		34.834.793	27.994

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Reserve for opskrivninger.....		3.775.702	3.866
Overført overskud.....		7.328.010	4.771
EGENKAPITAL.....		11.603.712	9.137
Hensættelse til udskudt skat.....		3.520.406	3.436
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.520.406	3.436
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.366.583	13.826
Banklån.....		1.575.159	0
Anden gæld.....		96.250	66
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	16.037.992	13.892
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.080.240	1.021
Gæld til pengeinstitutter.....		71.291	0
Gæld til tilknyttede selskaber.....		2.165.454	144
Selskabsskat.....		46.939	132
Anden gæld.....		300.559	224
Periodeafgrænsningsposter.....		8.200	8
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.672.683	1.529
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.710.675	15.421
PASSIVER.....		34.834.793	27.994
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	3.866.365	4.772.157	9.138.522
Forslag til resultatdisponering.....			465.190	465.190
Transaktioner med ejere				
Tilskud.....			2.000.000	2.000.000
Overførsler				
Ned- og afskrivninger.....		-116.235	116.235	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		25.572	-25.572	0
Egenkapital 31. december 2020.....	500.000	3.775.702	7.328.010	11.603.712

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	43	
	0	43	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	8.112	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	226.024	206	
	234.136	206	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	46.939	132	
Regulering af udskudt skat.....	84.269	11	
	131.208	143	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	26.743.710	0	
Tilgang.....	8.915.744	110.517	
Kostpris 31. december 2020.....	35.659.454	110.517	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	5.066.349	0	
Opskrivninger 31. december 2020.....	5.066.349	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	5.325.123	0	
Årets afskrivninger	744.224	9.210	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	6.069.347	9.210	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	34.656.456	101.307	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	29.815.812		
Finansielle anlægsaktiver			5
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2020.....		50.000	
Kostpris 31. december 2020.....		50.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		50.000	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.446.823	1.080.240	10.827.168	14.845.277	
Banklån.....	1.646.450	71.291	1.289.993	0	
Deposita.....	96.250	0	96.250	0	
	17.189.523	1.151.531	12.213.411	14.845.277	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
Selskabet hæfter ved selvskyldnerkaution for bankmellemværende i tilknyttede virksomheder. Kautionen udgør pr. statusdagen 5.670 tkr.					
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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GT Holding, Kolding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.625 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør 28.229 tkr.					
Til sikkerhed for GT Biler A/S' engagement med pengeinstitut, 5.670 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 19.508 tkr. Pantet udgør nominelt 4.500 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 24.053 tkr. Pantet udgør nominelt 6.440 tkr. Engagementet udgør pr. statusdagen 1.663 tkr.					
 Medarbejderforhold					 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GT Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Dagsværdireguleringen indregnes direkte på egenkapitalen. Såfremt dagsværdien overstiger kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger bindes opskrivningen i en særskilt post på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	15-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapir måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.