



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. marts 2020

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
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. marts 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 25. marts 2020

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 505 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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.478.287	1.386
Af- og nedskrivninger.....		-667.202	-521
DRIFTSRESULTAT		811.085	865
Finansielle indtægter.....	1	43.032	1
Finansielle omkostninger.....	2	-206.065	-353
RESULTAT FØR SKAT		648.052	513
Skat af årets resultat.....	3	-142.571	-113
ÅRETS RESULTAT		505.481	400
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200
Overført resultat.....		505.481	200
I ALT		505.481	400

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		26.484.934	26.142
Materielle anlægsaktiver.....	4	26.484.934	26.142
Andre værdipapirer.....		50.000	50
Finansielle anlægsaktiver.....	5	50.000	50
ANLÆGSAKTIVER.....		26.534.934	26.192
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.401.205	128
Andre tilgodehavender.....		0	5
Tilgodehavender.....		1.401.205	133
Likvider.....		57.801	6.257
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.459.006	6.390
AKTIVER.....		27.993.940	32.582

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Reserve for opskrivninger.....		3.866.365	3.698
Overført overskud.....		4.772.157	4.181
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200
EGENKAPITAL.....	6	9.138.522	8.579
Hensættelse til udskudt skat.....		3.436.137	3.353
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.436.137	3.353
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.824.401	13.590
Anden gæld.....		66.250	66
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	13.890.651	13.656
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.020.875	934
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.874
Gæld til tilknyttede selskaber.....		144.031	3.865
Selskabsskat.....		131.544	72
Anden gæld.....		223.980	241
Periodeafgrænsningsposter.....		8.200	8
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.528.630	6.994
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.419.281	20.650
PASSIVER.....		27.993.940	32.582
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	43.032	1	
	43.032	1	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	456	94	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	205.609	259	
	206.065	353	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	131.544	72	
Regulering af udskudt skat.....	11.027	41	
	142.571	113	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		26.069.768	
Tilgang.....		673.943	
Kostpris 31. december 2019.....		26.743.711	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		4.741.636	
Årets opskrivninger		324.713	
Opskrivninger 31. december 2019.....		5.066.349	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		4.667.811	
Årets afskrivninger		657.315	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		5.325.126	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		26.484.934	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		21.408.721	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2019.....		50.000	
Kostpris 31. december 2019.....		50.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		50.000	

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	3.698.476	4.181.289	200.000	8.579.765
Årets tilgang.....		253.276			253.276
Betalt udbytte.....				-200.000	-200.000
Opløsning opskrivning.....		-85.387	85.387		
Forslag til resultatdisponering..			505.481		505.481
Egenkapital 31. december 2019.....	500.000	3.866.365	4.772.157	0	9.138.522

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	14.845.276	1.020.875	10.110.483	14.524.552	934.317
Deposita.....	66.250	0	66.250	0	0
	14.911.526	1.020.875	10.176.733	14.524.552	934.317

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ved selvskyldnerkaution for bankmellemværende i tilknyttede virksomheder. Kautionen udgør pr. statusdagen 1.470 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 kildeskatte 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

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.012 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør 26.205 tkr.

Til sikkerhed for GT Biler A/S' engagement med pengeinstitut, 1.470 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 19.541 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 2019 udgør 22.497 tkr. Pantet udgør nominelt 4.800 tkr. Engagementet udgør pr. statusdagen 0 kr.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GT Ejendomme A/S for 2019 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

Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejen påløbet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 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 %

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

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 acontoskatte.

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.

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.